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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Gemeente Coevorden

[redacted]

[redacted]@live.nl

Uw bericht	Woo-verzoek 13 februari 2025
Afdeling/Team	Vitale Vakantieparken Coevorden
Behandeld door	[redacted]
Kenmerk	11909-2025
Bijlage(n)	meerdere
Coevorden	26 maart 2025
Onderwerp	Besluit Woo-verzoek

Verzenddatum: 26 maart 2025

Geachte [redacted]

In uw brief van 10 februari 2025 heeft u met een beroep op de Wet open overheid (hierna: Woo) verzocht om het openbaar maken van documenten. U wilt inzage in alle documenten die betrekking hebben op de transformatie van Bungalowpark Ermerzand in Erm, gemeente Coevorden, vanaf 1 januari 2020 tot en met heden. Het verzoek om informatie gaat specifiek om de volgende documenten:

1. Concept transformatieplan en anterieure overeenkomst voor Bungalowpark Ermerzand in Erm, inclusief alle bijbehorende documenten en correspondentie, en alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
2. Alle verslagen van bijeenkomsten met eigenaren, gemeente en andere belanghebbenden met betrekking tot de transformatie van Bungalowpark Ermerzand in Erm.
3. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de aanpassing van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Bungalowpark Ermerzand in Erm.
4. Alle taxatierapporten en onderzoeken naar de geschiktheid van woningen voor permanente bewoning in Bungalowpark Ermerzand in Erm, inclusief alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
5. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de wegen en nutsvoorzieningen in Bungalowpark Ermerzand in Erm, inclusief alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
6. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de verlenging van de inhuur van de externe projectleider en andere ingehuurde capaciteit via VVP Drenthe.
7. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de kwaliteitsimpuls gevraagd door de provincie.
8. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de planning en voortgang van transformatie van Bungalowpark Ermerzand in Erm.
9. Alle interne documenten van de gemeente Coevorden tussen leden van het projectteam Vitale Vakantieparken Coevorden onderling en tussen hen en overige gemeentelijke medewerkers of bestuurders.
10. Alle documenten en correspondentie tussen de gemeente Coevorden en de provincie Drenthe en het projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe met betrekking tot de transformatie van Bungalowpark Ermerzand in Erm.

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.

Gemeente Coevorden

Procesverloop
U heeft op 10 februari 2025 uw Woo-verzoek ingediend, wij hebben uw verzoek op 13 februari 2025 ontvangen. Wij hebben u op 5 maart 2025 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. Wij hebben naar aanleiding van de opgevraagde zienswijzen één bezwaar op openbaarmaking ontvangen.

Besluit
Wij besluiten uw verzoek gedeeltelijk 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 bij dit besluit is bijgevoegd, maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. In de inventarislijst is opgenomen welke uitzonderingsgronden van toepassing zijn.

Tijdens de inventarisatie zijn door u gevraagde informatie over punt 1, 3, 7 geen documenten aangetroffen. Wij wijzen daarom u verzoek op deze punten dan ook af.

Daarnaast verzoekt u om informatie die reeds openbaar is gemaakt via een ander Woo-verzoek. Ons besluit op dat Woo-verzoek, inclusief de bijbehorende documenten, zullen wij u met dit besluit verstrekken.

Bezwaar openbaarmaking documenten
In het kader van de zienswijzeprocedure heeft één betrokkene bezwaar gemaakt tegen de openbaarmaking van deze documenten. Na zorgvuldige afweging is vastgesteld dat openbaarmaking onevenredige benadeling zou opleveren. De documenten bevatten informatie die essentieel is voor een effectieve uitvoering van het programma VVP en openbaarmaking zou de beleidsvorming en/of de uitvoering daarvan negatief kunnen beïnvloeden. Het gaat om (juridische) concepten, die nadere analyse behoeven en nog voorzien moeten worden van de juiste context. Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder i, van de Woo – dat ziet op het belang van een goede werking van de overheid – wordt openbaarmaking van deze documenten daarom geweigerd.

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, taxatie, VVPD, VVP, VVPC, vergadering, transitiecommissie, kwaliteitsimpuls, streefbeeld, anterieure overeenkomst, bijeenkomst, etc.*

Gemeente Coevorden

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 concurrentiegevoelige 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 wordt 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 concurrentiegevoelige 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.

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 11909-2025 te vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

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

[redacted]

Gemeente Coevorden

Bezwaar maken tegen een besluit?

Wilt u bezwaar maken tegen een besluit van de gemeente Coevorden? Deze folder legt u uit hoe het werkt.

U heeft zojuist een besluit ontvangen van de gemeente Coevorden. Dit besluit is genomen door of namens de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders of de burgemeester. Dit zijn bestuursorganen van de gemeente Coevorden. In het besluit wordt u een recht verleend of geweigerd, maar ook kan het zijn dat u verplicht wordt om iets te doen of juist na te laten.

Bezwaarschrift indienen

Natuurlijk kan het zijn dat u het niet eens bent met het genomen besluit of dat het vragen bij u oproept. U kunt dan contact opnemen met de persoon die het besluit heeft genomen. Deze medewerker kan het besluit toelichten en eventuele vragen beantwoorden. Als u het nog steeds niet eens bent met het besluit, dan heeft u de mogelijkheid om bezwaar te maken. Nadat een besluit is verstuurd (of gepubliceerd), heeft u 6 weken de tijd hiervoor.

U kunt dit doen door een bezwaarschrift in te dienen. Een bezwaarschrift is een brief waarin u aangeeft waarom u het niet eens bent met een besluit.

Wat staat er in uw bezwaarschrift?

In het bezwaarschrift moeten de volgende gegevens staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (zaaknummer/kenmerk besluit);
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

Staan deze gegevens er niet in of bent u te laat (na 6 weken)? Dan kan het zijn dat uw bezwaarschrift niet in behandeling wordt genomen.

Waar moet uw bezwaarschrift naartoe?

Uw bezwaarschrift kunt u per post, per e-mail of via de website versturen.

Stuur uw bezwaarschrift per post naar:
Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA Coevorden

Stuur uw bezwaarschrift per e-mail naar: info@coevorden.nl.

Ga voor de website naar www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen. Onder het kopje ‘bezwaar indienen met DigiD’ vindt u een online formulier waar u uw gegevens en uw bezwaarschrift kunt indienen.

Voorbeeld bezwaarschrift

Voor een voorbeeld van een bezwaarschrift kijkt u op de website www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Maakt u bezwaar namens iemand anders?

Hiervoor heeft u een machtiging nodig. Het machtigingsformulier kunt u opvragen bij de gemeente Coevorden.
Ook vindt u een voorbeeld van een machtiging op de website www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Voorlopige voorziening

Het besluit waar u het niet mee eens bent, blijft gelden tijdens de behandeling van uw bezwaar. Wat nu als u de behandeling van uw bezwaarschrift niet kunt afwachten? Vraag dan om een voorlopige voorziening bij de rechtbank. Dat kan alleen als u ook bezwaar heeft gemaakt. Meer informatie hierover staat op de website www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

U heeft uw bezwaarschrift ingediend. Hoe gaat het verder?

Ontvangstbevestiging
Zodra we uw bezwaarschrift hebben ontvangen, krijgt u een ontvangstbevestiging.

Contactmoment
Een medewerker van de afdeling die uw zaak behandelt, kan contact met u opnemen om het besluit uit te leggen en toe te lichten. Als u het dan nog steeds niet eens bent met het besluit, dan gaat een onafhankelijke adviescommissie naar uw bezwaar kijken.

Bezwaarschriftencommissie
Deze onafhankelijke adviescommissie wordt de bezwaarschriftencommissie genoemd. Deze commissie bestaat uit een voorzitter en 3 leden. Zij zijn onafhankelijk en werken niet bij de gemeente Coevorden. De bezwaarschriftencommissie geeft de gemeente advies over uw bezwaar.

Bezwaar bespreken in een hoorzitting
Een hoorzitting is een (digitale) bijeenkomst waarbij iedereen aanwezig is die met uw bezwaar te maken heeft. Dus ook bijvoorbeeld de buurman aan wie een vergunning is verleend waar u het niet mee eens bent. En de medewerker van de gemeente die het besluit genomen heeft.
Uw bezwaar wordt besproken in deze hoorzitting. Hiervoor sturen we u een uitnodiging en het dossier. In het dossier zitten alle stukken die met uw bezwaar en het besluit te maken hebben. Tijdens de hoorzitting kunt u vertellen waarom u het niet eens bent met een besluit. De medewerker van de gemeente legt ook uit waarom het besluit genomen is. Zo kan de bezwaarschriftencommissie alle kanten van het verhaal horen en vragen stellen.

Advies van de bezwaarschriftencommissie over uw bezwaar
Na de hoorzitting geeft de bezwaarschriftencommissie haar advies aan de gemeente over de te nemen beslissing op uw bezwaar. Daarna neemt de gemeente een beslissing op uw bezwaar. In die beslissing kan de gemeente het advies van de bezwaarschriftencommissie overnemen, maar dat hoeft niet per se.

De gemeente neemt een beslissing op uw bezwaar

Volgens de wet moet de gemeente binnen 12 weken een beslissing nemen op uw bezwaar. Deze periode van 12 weken begint nadat de bezwaartermijn is verstreken.
Soms lukt het niet om binnen 12 weken een beslissing te nemen. In dat geval kan de termijn met 6 weken worden verlengd. U krijgt hierover dan bericht (een verdagingsbesluit).

Niet eens met de beslissing op bezwaar: beroep instellen bij de rechtbank

Als u het niet eens bent met de beslissing op uw bezwaar kunt u binnen 6 weken na de dag van verzending van dat besluit beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland in Groningen.

Meer informatie over beroep instellen bij de rechtbank ontvangt u bij de beslissing op bezwaar. Of kijk op www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Wat kost het om bezwaar te maken?

Bezwaar maken is gratis.

Meer informatie?

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen? Of wilt u meer informatie? Kijkt u dan op onze website: www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

U kunt ook bellen met de gemeente Coevorden: 14 0524 of mailen naar info@coevorden.nl.

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

T. 14 0524
E. info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

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 meegedeeld;
d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 3.1 onderscheidenlijk paragraaf 3.2 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de betrokkene uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven voor de openbaarmaking van deze persoonsgegevens of deze persoonsgegevens kennelijk door de betrokkene 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.

WOO verzoek inzake Ermerzand gelegen te Erm gemeente Coevorden

Coevorden
Ing. 13. 02. 2025
Aan
Class nr.

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Schoonoord, 10-02-2025

Betreft: WOO verzoek inzake Ermerzand gelegen te Erm gemeente Coevorden

Geacht College,

Hierbij dien ik een verzoek in op grond van de Wet open overheid (WOO) om inzage te krijgen in alle documenten die betrekking hebben op de transformatie van Bungalowpark Ermerzand in Erm, gemeente Coevorden, vanaf 1 januari 2020 tot en met heden.

Onder "documenten en correspondentie" versta ik een zeer complete en opsomming van alle relevante materialen, waaronder maar niet beperkt tot:

Notulen van vergaderingen
Verslagen van bijeenkomsten
E-mails en andere vormen van schriftelijke communicatie
Memo's en interne notities
Rapporten en studies
Beleidsdocumenten en richtlijnen
Concepten en definitieve versies van plannen
Officiële brieven en correspondentie
Presentaties en voorlichtingsmateriaal
Taxatierapporten en onderzoeken
Documenten met betrekking tot de wegen en nutsvoorzieningen
Documenten met betrekking tot de verlenging van de inhuur van externe projectleiders
Documenten met betrekking tot de kwaliteitsimpuls gevraagd door de provincie
Documenten met betrekking tot de planning en voortgang van de transformatie
Dit verzoek omvat, maar is niet beperkt tot, de volgende specifieke documenten:

1. Concept transformatieplan en anterieure overeenkomst voor Bungalowpark Ermerzand in Erm, inclusief alle bijbehorende documenten en correspondentie, en alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
2. Alle verslagen van bijeenkomsten met eigenaren, gemeente en andere belanghebbenden met betrekking tot de transformatie van Bungalowpark Ermerzand in Erm.
3. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de aanpassing van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Bungalowpark Ermerzand in Erm.
4. Alle taxatierapporten en onderzoeken naar de geschiktheid van woningen voor permanente bewoning in Bungalowpark Ermerzand in Erm, inclusief alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
5. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de wegen en nutsvoorzieningen in Bungalowpark Ermerzand in Erm, inclusief alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.

6. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de verlenging van de inhuur van de externe projectleider en andere ingehuurde capaciteit via VVP Drenthe.
7. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de kwaliteitsimpuls gevraagd door de provincie.
8. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de planning en voortgang van de transformatie van Bungalowpark Ermerzand in Erm.
9. Alle interne documenten van de gemeente Coevorden tussen leden van het projectteam Vitale Vakantieparken Coevorden onderling en tussen hen en overige gemeentelijke medewerkers of bestuurders.
10. Alle documenten en correspondentie tussen de gemeente Coevorden en de provincie Drenthe en het projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe met betrekking tot de transformatie van Bungalowpark Ermerzand in Erm.

Dit betreft een verzoek zoals bedoeld in de Wet Open Overheid .

Ik verzoek u mij de gevraagde informatie uiterlijk binnen 4 weken na dagtekening van deze brief toe te sturen.

Indien u kosten in rekening brengt voor het maken van kopieën e.d. verzoek ik u mij hiervan vooraf (telefonisch of schriftelijk) op de hoogte te brengen.

Met vriendelijke groet [redacted]

Tel: 06[redacted]

R **BRIEF AANGETEKEND NL**
NL Frankering betaald €11,3
21 gr. 403225

D
PostNL
11-02-2025 12:31
NL

3SRPKS865944103 7741GC 1

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
7741 GC
Coevorden.

35

Nr.	Document	Beoordeling	Woo
1	Opzet streefbeeld 22 november 2024 (Geanonimiseerd)	Deels openbaar	5.1.2e
2	Streefbeeld 1e aanzet GKO 20240322 (Geanonimiseerd)	Deels openbaar	5.1.2e
3	Streefbeeld Ermerzand 5feb25 versie 3 (Geanonimiseerd)	Deels openbaar	5.1.2e
4	Streefbeeld Ermerzand dec24 versie 1 (Geanonimiseerd)	Deels openbaar	5.1.2e
5	Streefbeeld Ermerzand jan25 versie 2 (Geanonimiseerd)	Deels openbaar	5.1.2e

Afzender Ontvanger

Opzet streefbeeld Ermerzand

1. Inleiding
2. Structuur transformatieproces
3. Stand van zaken transformatie Ermerzand: waar staan we nu
4. Opbouw streefbeeld: wat is er nu, wat is het streven, welke acties horen daarbij
5. Thema Huis en erf
6. Thema groen
7. Thema verkeer (wegen en parkeren)
8. Thema nutsvoorzieningen (boven- en ondergronds)
9. Thema afval
10. Thema post & pakjes
11. Thema voorzieningen
12. Kwaliteitsimpuls
13. Wel of niet meedoen
14. Stroomlijnen regelgeving gemeente – VvE/CvE
15. Financiën: tot nu toe bekende kosten en ramingen van vervolgkosten
16. Vervolg, waaronder uiteenzetting besluitvormingsproces

Ad 5
Bepalingen over bouwen en gebruiken erf

Ad 6
Beter beschermen groene kwaliteit/structuur, icm groenbeheersplan park

Ad 7.
Wegenstructuur, waaronder in/uitgang en slagboom
Dimensionering van de weg
Bereikbaarheid/vluchtwegen e.d.
Parkeerclusters

Ad 8.
Kwaliteit en capaciteit van wegen, kabels en leidingen

Ad 11
Beschrijving dat de discussie over de toekomst van de gezamenlijke voorzieningen in de tijd wordt gezet, met uitzondering van een aantal zaken waarover nu al duidelijkheid is.
Dat hierover in de AO afspraken worden vastgelegd (uitwerking binnen x jaar) en dat er kaders zullen worden meegenomen: nieuwe invullingen die passen bij de woonfunctie en het parkachtige karakter en/of instandhouden bestaande voorzieningen.
Dat dit ook planologisch zal worden vastgelegd.

Ad 12
Koppeling met 11: uitvoering kwaliteitsimpuls (= duurzame toekomst als woonpark) wordt in de tijd gezet.

Ad 13
Beschrijving van de verschillende smaken

Ad 14

Tabel met waar zaken nu geregeld/bepaald/vastgelegd zijn (statuten, reglement, BP) en hoe dat na de transformatie zou moeten gebeuren (in hoofdlijnen)

Ad 15
Kosten nu bekend: vereveningsbijdrage, taxatie, bouwbesluit, ?
Kosten te bepalen: plankosten, uitvoeringsmaatregelen (aanleg parkeerclusters, verbeteren entree/uitgang, infra op orde, ?)

Ad 16
Duiding vervolgproces: vaststellen streefbeeld (informeel, streven naar tenminste 2/3), uitwerken naar TP en opstellen ruimtelijk plan, opstellen AO's, besluitvormingsproces in VvE/CvE

Streefbeeld na overgang van recreatiepark naar woonpark 1e *aanzet*

Park Ermerzand

[redacted]

Park nu

Ermerzand is 50 jaar en de leeftijd is het wel aan te zien

Algemeen

Ermerzand is een circa 20 ha groot recreatiepark waarop 195 recreatiebungalows zijn gevestigd in 65 blokken van drie. Verder is er een Centrumgebouw en een voormalige beheerders woning (Meerhuis) nabij het Centrumgebouw. Het Centrumgebouw bestaat uit achtereenvolgens: Receptie, beperkte ruimte gebruikt voor vergaderingen / koffiekamer, was faciliteit, open postruimte, huiskamer met keuken (voormalig restaurant), zwembad en ruimte voor opslag buitenmateriaal. Het zwembad is verouderd en buiten gebruik gesteld.

Juridisch

Het Park is gemeenschappelijk eigendom gesplitst in 196 appartementen, 195 bungalows elk op een perceel van 158 m^2 en appartement 196 bestaande uit een Centrumgebouw en een voormalige beheerders woning (Meerhuis) en het overige terrein inclusief tenniseiland. He deel van iedere bungalow is 1/260e en het deel van appartement 196 is 65/260e.

Appartement 196 is juridisch vormgegeven in Coöperatieve Vereniging Ermerzand (CVE). De leden van de CVE zijn de eigenaren van een bungalow, per bungalow 1/195e deel.

De 195 bungalows zijn het eigendom van 170? (rechts-) personen. Verschillende eigenaren hebben twee of drie bungalows in eigendom.

De grond was oorspronkelijk in erfpacht verkregen. De erfpacht is in 2017 afgekocht voor € 2,7 mio. Door spiegelsplitsing en vermenging is de grond nu in volledig eigendom.

Infrastructuur en algemene buitenruimte

De weg op het Park is geasfalteerd en relatief smal. Behalve de weg van in- en uitgang naar de receptie is er éénrichtingsverkeer. De parkeerplaatsen bij de bungalows en de toegang tot de parkeerplaatsen zijn divers: klinkers, grind, onverhard, ….

Iedere bungalow heeft een zelfstandige aansluiting op gas- en elektriciteit. De wateraansluiting van het Park is gemeenschappelijk en ligt net buiten de poort. Van daaruit ligt een leiding naar de individuele bungalows en het Centrumgebouw/Meerhuis. De bungalows hebben een watermeter en jaarlijks worden de meterstanden opgevraagd en stelt de receptie een waterafrekening op.

De rioolinstallatie inclusief pomp is van het Park. Het rioolwater wordt geloosd (gepompt) op het gemeentelijk riool buiten het park. Als gevolg van boomwortels en verzakkingen doen zich van tijd tot tijd problemen voor met het riool.

Bij het Park hoort een eiland, 'tenniseiland', dat bereikt kan worden via een houten brug. De tennisbanen worden niet meer gebruikt en de staat van onderhoud is niet goed. Op het eiland is ook veel groen.

Bij de huiskamer zijn drie jeu-de-boules banen, die actief door bewoners en gasten worden gebruikt. Verder zijn er op het gras nabij het zwembad speeltoestellen.

Groen

Op het Park staan veel bomen en struiken, zijn ruime grasvelden en een ruim strand aan het meer. Behalve een beperkt groepje bomen van oudere datum is algemene aanplant van gedaan bij de aanleg van het Park.

Het perceel waarop de bungalows staan (appartementsrecht) beslaat 158 m^2, deze ruimte is niet uitgemeten. In de praktijk is de ruimte die bij een bungalow in gebruik is als tuin groter, vaak veel groter. De bij de appartementen gebruikte afscheidingen zijn divers: heggen, heesters, coniferen, schuttingen, ... Vaak hoger dan 1,5 meter. De oorspronkelijke opzet was een open Park. Door gebruik van beplanting bij de bungalows en in de algemene ruimte is de open ruimte er vaak niet meer.

Administratie en onderhoud

Het Park heeft één parttime betaalde kracht in dienst voor de receptie en administratieve en secretariële ondersteuning. Onderhoud (groen, techniek, infrastructuur) wordt door vrijwilligers uitgevoerd, waarbij zonodig diensten van derden worden ingehuurd. Ook bestuur en administratie wordt gedaan door vrijwilligers.

Bewoning

In het verleden zijn door de toen nog Gemeente Sleen 43 (45?) perceelsgebonden woonbeschikkingen afgegeven. Daarnaast zijn er persoonsgebonden woonbeschikkingen verstrekt. Op het Park zijn er xxx bungalows die gebruikt worden door eigenaren die in de Gemeente Coevorden als bewoner staan ingeschreven. Bungalows worden ook verhuurd, waarbij de huurder voor kortere of langere tijd als bewoner staan ingeschreven in Coevorden. Bewoning door niet ingeschrevenen kan voorkomen, in welke mate? Een beperkt aantal bungalows wordt recreatief gebruikt, al dan niet door middel van verhuur.

Levensduur

Veel bungalows zijn gerenoveerd, waarbij uitbreiding tot 100 m^2 is toegestaan. Inventarisatie ???

Het Centrumgebouw is verouderd en zal een andere dan de oorspronkelijke bestemming moeten krijgen. Het zwembad is een vraagstuk apart, zal moeten worden gesloopt o.i.d. Verder zal het Meerhuis moeten worden gerenoveerd.

De weg door het Park vergt onderhoud c.q. renovatie. De rioolleidingen kunnen nog een zekere tijd mee.

Over de capaciteit van het elektriciteitsnet is landelijk veel te doen. Wat betekent dit voor het Park, ook voor de toekomst?

Gasleidingen, opmerkingen?

Karakterwijziging

Door overgang naar een woonpark zullen eigenaren en bewoners andere verwachtingen hebben, zich op kortere of wat langere termijn anders gaan gedragen. 'My home is my castle'.
Op dit moment is het Park in formele zin een recreatiepark. De beleving daarvan is al gering.
Verwacht mag worden dat na de overgang naar woonpark het hebben van een eigen woning met erf sterk ervaren zal worden.

Zal er behoefte zijn om naast huisdieren als honden en katten, ook kippen, konijnen e.d. te gaan houden? Hoe mooi of lelijk te tuinen kunnen zijn, groentetuinen heb ik nog niet waargenomen op het Park.

Bouwsels als schuurtjes, hokken, carports, ... Er zullen meer initiatieven komen in die richting.

Ondanks dat sprake is van gemeenschappelijk eigendom met privéruimte, de beleving van samen vormgeven moet nogal eens wijken voor het privébelang
In welke mate kan de VvE reguleren en ook handhaven?

Een recreatiepark wordt geëxploiteerd uit verhuuropbrengsten van het Park. In een VvE met appartementen worden de lasten gedragen door de bewoners, die een VvE-bijdrage c.q. Parkbijdrage betalen.

Woonwijk

In het Park woont (zal wonen) grosso modo een doorsnee van de Gemeente Coevorden. Dit is nu al de situatie. Zoals eerder aangeduid, een naar verhouding beperkt aantal bungalows zal recreatief gebruikt blijven worden.
In vergelijking met een 'normale' woonwijk hebben de bewoners van Ermerzand naast de lasten die bij een woning horen (hypotheek, gemeentelijke en waterschaps- heffingen) ook parklasten moeten betalen. Een deel van de bewoners is nog doende een afgesloten lening in verband met afkoop erfpacht af te lossen.
Bij het Park hoort het onderhoud van infrastructuur, wegen, algemeen groen, gemeenschappelijke gebouwen. De kosten van onderhoud en renovatie kunnen niet door de bewoners van het Park, als doorsnee van de Gemeentelijke inwoners, worden opgebracht.

Wanneer de transitie naar woonpark gerealiseerd wordt, dan zullen de individuele bungalows een zelfstandig gemeentelijk adres hebben. Naar de toekomst gezien zal een bungalow van een zelfstandige aansluiting op het drinkwaternet moeten zijn voorzien.

Vragen

1. Hoe moet ons Park na transitie vorm worden gegeven. Hoe zal het over 15 à 20 jaar kunnen functioneren.
2. Hoe krijgen we de exploitatie en ontwikkeling van Ermerzand als woonpark rond?
3. Onderhoud en renovatie wegen
4. Onderhoud en renovatie overig infrastructuur
5. Onderhoud algemeen groen
6. Welke ruimte zal er zijn op eigen erf qua bouwsels, tuin en huisdieren
7. Hoe moet de aanpak van Centrumgebouw en Meerhuis zijn
8. Idem tenniseiland

9. Kan het Park verder ontwikkeld worden door bijv. uitbreiding van aantal bungalows (verdichten?)
10. Is dit laatste wel wenselijk en zo ja, dan de voorwaarden scheppen bij de transitie zelf
11. Hoe richten we het bestuur van het woonpark in
12. Hoe kunnen we de afspraken binnen de VvE handhaven
13. Op het Park wordt veel vrijwilligerswerk gedaan door mensen in de gepensioneerde leeftijd. Wanneer de gemiddelde leeftijd stijgt, hoe zal het dan gaan
14. Is het nodig dat we de beslotenheid van het Park opofferen ten bate van de exploitatie
15. ...

Streefbeeld

Het Park als woonwijk zal in de huidige vorm niet kunnen bestaan.

Na transitie zal het Park de kenmerken van een woonwijk moeten krijgen, ook qua exploitatie. De kosten van de bewoner zal redelijkerwijs in lijn gebracht moeten worden met die van de gemiddelde burger in een woonwijk. De bijdrage voor de VvE zal beperkt moeten zijn.

Hiervoor is nodig, dat de Gemeente participeert in het Park, waarvoor een samen met de Gemeente weg gezocht moet worden. Samen met de Gemeente zal naar een begaanbare weg gezocht moeten worden.

Alternatief kan zijn, dat ..... Te bespreken

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

'Woonpark Ermerzand'

Streefbeeld transformatie Park Ermerzand, gemeente Coevorden

VERENIGING VAN EIGENAREN Ermerzand U.A. COÖPERATIEVE VERENIGING

Gemeente Coevorden

Versie 5 februari 2025

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is Ermerzand. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de bestaande situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Voor een deel is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden toestemming. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden toestemmingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een transitiecommissie vanuit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen. Het voorliggende Streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

1.2 Einddoel

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op Ermerzand een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die beslist geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatiebestemming te behouden.

Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor Ermerzand wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en in overeenkomsten tussen de (gezamenlijke) eigenaren en de gemeente.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort de stand van zaken en het gevolgde proces beschreven. In hoofdstuk 3 wordt uitgewerkt wat een streefbeeld inhoudt. Daarna volgt verdeeld over de hoofdstukken 4 tot en met 9 het streefbeeld, met per hoofdstuk de thema's die er voor Ermerzand toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders). Aan het eind van ieder thema is een tabel opgenomen met daarin de actie. Een voorbeeld:

4.2	Maximaal 1 bouwlaag

Daarna gaat hoofdstuk 10 over de zogenaamde 'kwaliteitsimpuls' en worden tot slot in hoofdstuk 11 de vervolgstappen benoemd.

Hoofdstuk 2: Het transformatieproces en de stand van zaken

2.1 Inleiding

Het transformatieproces van Ermerzand loopt al geruime tijd. Dat is niet uniek; vergelijkbare trajecten bij andere parken kosten ook veel tijd. Dit komt omdat bij transformatie nagedacht wordt over de toekomst. We staan op een kruispunt: welke kant gaat het op met een park, wat moet behouden blijven, wat kan of moet anders, wat willen we? Geen vragen die iedere dag gesteld worden en daarom is de beantwoording best ingewikkeld. Allerlei onderwerpen komen voorbij, allerlei partijen vinden er vanuit hun positie, belang en/of verantwoordelijkheid iets van. Daarbij geldt dat hoe groter het park en hoe meer eigenaren, des te langer duurt een transformatietraject. Ermerzand is een flink park, met bovendien een heel eigen eigendoms- en besluitvormingsstructuur: parken met een VvE, een CVE en eigenaren met een appartementsrecht in plaats van volledig eigendom komen niet veel voor. Daarnaast is het bijzondere van Ermerzand dat er nog allerlei, al dan niet in onbruik geraakte voorzieningen (zwembad, tennisbaan, receptie, kantine etc.) aanwezig zijn.

2.2 Proces

De transformatie van Ermerzand verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 1 is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid en deze worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de (verenigde) eigenaren op Ermerzand en het gemeentebestuur.
De afgelopen jaren is er in veel gesprekken in de transitiecommissie een basis gelegd voor het streefbeeld dat er nu ligt. Daarnaast zijn er allerlei zaken besproken, uitgezocht en uitgewerkt die los van de inhoud van het streefbeeld van belang zijn. Deze zijn vooral terug te vinden in de beantwoording van de vele vragen, de zogenaamde Q en A's.

2.3 Wie gaat waarover?

Een transformatieproces is een samenwerking tussen 'het park' en de gemeente, met nog enkele andere partijen in de zijlijn (omwonenden, provincie etc.). Wat 'het park' precies inhoudt verschilt van geval tot geval. In het geval van Ermerzand is er een bijzondere situatie: de eigenaren zijn verplicht verenigd in een VvE en hebben niet het eigendom van hun woning en perceel, maar een appartementsrecht van 158 m2. Alle overige gronden en boven- en ondergrondse voorzieningen zijn in gezamenlijk bezit. De VvE/CVE heeft in vergelijking tot andere parken veel te zeggen over het gebruik van de gronden en de opstallen en heeft bevoegdheden en regels die op veel punten verder gaan dan die van de gemeente. Dat 'baas op eigen park' heeft voordelen: de eigenaren bepalen met elkaar wat er gebeurt en de gemeente staat meer op afstand. Het maakt de besluitvorming over bepaalde zaken ook gecompliceerder. Zo zijn er regels over wie met welke meerderheid kan besluiten en zijn voor ingrijpende zaken zoals deze transformatie duidelijke meerderheden nodig. Ook zijn bepaalde zaken voor wat de gemeente betreft wel toegestaan, maar op grond van de statuten en het huishoudelijk reglement van de CVE niet.

Het is goed een onderscheid te maken in drie soorten besluitvorming:

1. Besluitvorming over de inhoud van het streefbeeld: dat is uitgewerkt in hoofdstuk 12.
2. Besluitvorming over de transitie: daarin een onderscheid tussen de besluiten die het collectief van de eigenaren, verenigd in de CVE/VvE, moet nemen en de besluiten die individuele eigenaren moeten nemen:
    a. Besluitvorming CVE/VvE: het kader hiervoor zijn vooral de statuten en reglementen, in combinatie met wat er in wetgeving (Burgerlijk wetboek) is bepaald. Wat dit betekent voor de besluitvorming in het transformatieproces wordt nader uitgewerkt. Daarover zullen de eigenaren worden geïnformeerd.

b. Besluitvorming individuele eigenaren: eigenaren hebben de keuze wel of niet mee te gaan in de transformatie naar permanente bewoning. Gelet op het daadwerkelijke gebruik is de verwachting dat de meeste eigenaren zullen meegaan, maar voor degenen die een recreatieve bestemming willen behouden en niet permanent willen wonen blijft die mogelijkheid bestaan.
c. Besluitvorming na de transitie: dat heeft te maken met wie waarover gaat bij bijvoorbeeld plannen voor uitbreiding of verbouwing van de woning. Dat is nu deels geregeld in de reglementen van het park, deels in het omgevingsplan (bestemmingsplan) van de gemeente. Dit samenspel tussen de besluitvorming door de gemeente, door de CVE/VvE en door de individuele eigenaren komt heel precies. In het hoofdstuk 'Huis en erf' staat onder meer als actiepunt beschreven het stroomlijnen van de regels, zodat gemeente en VvE/CVE elkaar niet tegenspreken of dubbel werk (vergunningen, toestemming) nodig is.

2.4 Uitgangspunt: eigendom verandert niet

Voor dit streefbeeld is het vertrekpunt dat er geen wijzigingen plaatsvinden in de eigendomsverhoudingen op het park. Er is dus vanuit gegaan dat de ondergrond van de percelen niet aan de eigenaren wordt verkocht en dat de gemeente evenmin gronden overneemt. Dit geldt ook voor het 196e deel van de CVE.

Hoofdstuk 3: Wat is een streefbeeld?

3.1 Inleiding

Een belangrijke stap in het transformatieproces is het opstellen en vaststellen van het streefbeeld. Het streefbeeld is bedoeld om te schetsen hoe Ermerzand er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Het streefbeeld dient daarmee als visiedocument, dat na vaststelling verder uitgewerkt en concreet gemaakt wordt in een transformatieplan en een omgevingsplan (bestemmingsplan).

In het kort gaat het streefbeeld over 'wat is goed, wat kan of moet anders'. Voorafgaand aan dit streefbeeld is nagedacht over aan de ene kant wat goed, onderscheidend, aantrekkelijk is aan Ermerzand en wat behouden zou moeten blijven. Aan de andere kant zijn de knel- en verbeterpunten benoemd, naast de eisen die worden gesteld aan permanente bewoning.
Per thema is beschreven wat de huidige situatie is, waar knelpunten zitten of ruimte of noodzaak voor verbetering is en welke afspraken daarover zijn/worden gemaakt tussen de gemeente en het park.
Hieronder is uitgelegd hoe tot de verschillende thema's is gekomen en hoe de voorstellen tot stand zijn gekomen.

3.2 Bepalen van de thema's voor het streefbeeld

De thema's die van belang zijn verschillen per park en hangen af van de omstandigheden en de wensen. Voor Ermerzand is op vier manieren bepaald welke thema's van belang zijn:

1. Kwaliteitskaarten: dit is een methode die ook bij andere parken in Drenthe die in een transformatieproces zitten wordt gebruikt. Aan de hand van 42 kaarten is bepaald welke onderwerpen relevant zijn voor Ermerzand en welke niet. De kwaliteitskaarten zijn ingevuld in aanwezigheid van de transitiecommissie en enkele andere betrokken eigenaren. Ze zijn toegevoegd als bijlage 2.
2. De gesprekken in de transitiecommissie, de besturen van VvE en CVE en met de eigenaren hebben meer inzicht opgeleverd in wat er speelt en van belang is.
3. Ervaringen bij andere parken: sommige thema's spelen op alle parken in transformatie. Vanuit deze ervaringen zijn ook onderwerpen op tafel gekomen.
4. Sessie 28 september 2024: in deze werksessie is met de aanwezige eigenaren nagedacht over de bouwstenen voor het streefbeeld aan de hand van drie invalshoeken: huis & erf, gezamenlijke ruimte en collectieve voorzieningen. De schematische opbrengst van deze bijeenkomst is opgenomen als bijlage 3.

3.3 Uitwerking en kosten

Een streefbeeld is geen uitgewerkt plan. Dat betekent dat er ook nog geen volledig inzicht is in de kosten. Immers, om te kunnen uitrekenen wat iets kost moet je eerst weten wat je wilt. Daarom zijn in dit streefbeeld geen kosten of andere uitspraken over financiering opgenomen. Wanneer er draagvlak is voor het streefbeeld kan er een doorrekening plaatsvinden, waarbij ook de kosten die nu al wel bekend zijn worden betrokken. Daarna kan besloten worden of iets haalbaar en betaalbaar is of dat bijstelling nodig is. Zie ook hoofdstuk 11.

Hoofdstuk 4: Streefbeeld huis & erf

4.1 Wat is de huidige situatie

De woonbebouwing op het Ermerzand bestaat uit 65 'blokjes' die ieder bestaan uit drie vernuftig geschakelde bungalows, die alle even groot zijn. Veel woningen zijn in de afgelopen jaren gemoderniseerd en/of uitgebreid, maar het oorspronkelijke karakter is in stand gebleven. Reden hiervoor is vooral het feit dat er vanuit de VvE regels worden gesteld aan de verschijningsvorm (kleurstelling, handhaven karakteristieke schoorsteen) en de wijze van uitbreiding. Deze laatst is alleen mogelijk in een beperkt aantal varianten. Bij iedere blokje-van-drie is voorzien in drie parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is er een verschil aan wat aan bebouwing is toegestaan op grond van het gemeentelijk omgevingsplan en wat volgens het reglement van de CVE mogelijk is. Dit kan tot verwarring leiden. Het ruimtebeslag van iedere woning met tuin is formeel 158 m2. Iedere eigenaar heeft een appartementsrecht van deze omvang. Daarnaast hebben sommige bewoners hun perceel vergroot, zonder dat daarvoor een huur-of gebruiksovereenkomst gesloten is. Een vergroting tot 200 m2 wordt nu als aanvaardbaar aangemerkt, maar er zijn ook situaties dat eigenaren grotere tuinen hebben. Hierdoor zijn de erven/tuinen uiteenlopend van omvang. Sinds de toename van het aantal gevallen van permanente bewoning worden er meer schuren en andere bebouwing (houtopslag, carports) gebouwd en neemt de behoefte aan het afschermen van de tuin toe, met name daar waar die grenst aan de weg. Die afscherming vindt nu plaats met hagen, schuttingen en muren.

4.2 Wat is het streven

Een maximale oppervlakte van woning en bijgebouwen van 100 m2 is voldoende. De bouw van een schuur in de tuin zou niet ten koste moeten gaan van de bij de woning behorende parkeerplaats. Een schuur van maximaal 12 m2 voldoet. Ook het beperken van de bouwhoogte tot de bestaande één bouwlaag wordt gedragen, evenals het handhaven van regels voor de kleurstelling en het behoud van de schoorsteen.

Schuttingen en tuinmuren (met uitzondering van de bestaande tuinmuurtjes direct aan de woningen) zouden uitgesloten moeten worden, zodat de groene uitstraling in stand blijft. Om het perceel/de tuin af te schermen kunnen hagen worden toegepast. In sommige situaties, bijvoorbeeld direct aan de weg kan een hoge haag belemmerend zijn voor het verkeer en ook situaties waarbij een woning volledig schuilgaat achter hoge hagen is niet wenselijk. In een groenstructuurplan (zie hoofdstuk 6) zal dit in overleg nader worden uitgewerkt. In dit groenstructuurplan zal ook een maximaal verhardingspercentage worden opgenomen, waarin staat tot hoeveel procent van het erf verharding is toegestaan.

Voor wat betreft de grootte van de percelen: de bestaande 158 m2 blijft de basis. Een groter erf/tuin zou mogelijk moeten zijn wanneer de ruimte ervoor is. Dit is ter beoordeling van de CVE/VvE en aan de hand van duidelijke criteria die kunnen worden opgenomen in het groenstructuurplan, zie ook hoofdstuk 6. Enkele van die criteria zijn de consequenties van een grotere tuin voor de buren, voor de bereikbaarheid van de woningen en voor de zichtlijnen.

Dan het parkeren: parkeren in de tuin, dus buiten de aangewezen ruimte, wordt als onwenselijk gezien. Verder is er de wens een soort standaard-ontwerp te maken voor een carport waaronder alle bij een blokje-van-drie behorende parkeerplaatsen overdekt kunnen worden. Extra ruimte voor parkeren is wel gewenst; zie daartoe hoofdstuk 7.
Tot slot is het gewenst de regels over bouwen en gebruiken te stroomlijnen, zodat duidelijk is wat mogelijk is en of er toestemming of een vergunning moet gevraagd bij de CVE/VvE en/of bij de gemeente.

4.1	Maximaal aantal m2 bebouwing 100 m2
4.2	Maximaal 1 bouwlaag
4.3	Wijze van uitbreiding
4.4	Opp. Schuur max 12 m2
4.5	Regels voor kleurstelling
4.6	Behoud schoorsteen
4.7	Regels erfscheidingen: geen schuttingen en muren
4.8	Hoogte hagen
4.9	Verhardingspercentage tuinen
4.10	Groenstructuurplan met criteria voor uitbreiding erven/tuinen
4.11	Parkeerverbod tuinen
4.12	Plan voor gezamenlijke carport
4.13	Stroomlijnen regels CVE/VvE-gemeente

Hoofdstuk 5: Streefbeeld gezamenlijk groen

5.1 Wat is de bestaande situatie

Zo'n 85% van de 20 hectare die Ermerzand beslaat is in eigendom en beheer van de CVE en daarmee 'van alle eigenaren'. De opzet is die van een park waarin bungalows (woningen in één bouwlaag) schijnbaar speels neergezet zijn in een ruim opgezette groenstructuur, een slingerende weg er doorheen, omgeven door aan de ene kant een waterpartij en aan de andere kant een bosrand. Een bijzonder element is het eiland, dat ook overwegend groen is ingericht.
Het groen buiten de particuliere woningen en erven wordt in opdracht van de CVE onderhouden door de parkcommissie, aan de hand van het Beheersplan Groen. Met de inzet van vooral vrijwilligers en met eigen materiaal wordt het groen planmatig onderhouden, met oog voor natuurlijk groenbeheer.

5.2 Wat is het streven

Het streven is het in stand houden van een goed beheerde groenvoorziening. Op dit moment is er geen aanleiding wijzigingen aan te brengen aan het gezamenlijk groen, noch aan de wijze van onderhoud en beheer. Dat is prima georganiseerd, waarbij het beheer door vrijwilligers een zeker risico in zich draagt.
Wel zijn er enkele zaken genoemd die van belang zijn op te nemen. Zo is er de wens om de groen ingerichte open ruimte tussen de woningen niet te verdichten met extra (woning)bouw. Verder de wens om de groenstrook langs het strand te verbreden, ten koste van het strand.
Zoals in hoofdstuk 5 ook benoemd zijn er aandachtspunten voor de locaties daar waar de particuliere tuinen het gezamenlijk groen raken. Een groenstructuurplan zou nuttig zijn als kader voor het bepalen van de mogelijke vergroting van de particuliere tuinen. Daarin moet worden uitgewerkt welk groen/welke locaties niet zouden moeten worden toegevoegd aan de particuliere tuinen, vanwege efficiënt onderhoud, het handhaven of bevorderen van open zichtlijnen, het borgen van verkeers- en sociale veiligheid, het borgen van de brandveiligheid (brandgangen) enzovoorts. In dit plan kan ook worden opgenomen op welke (groene) manieren de particuliere tuinen afgeschermd kunnen worden. Tot slot kan in het groenstructuurplan worden opgenomen hoe een groene herinrichting van het eiland (zie ook hoofdstuk 10) eruit kan zien, evenals de verbetering/verfraaiing van het entreegebied en een groene inpassing van extra parkeerclusters (zie hoofdstuk 6).

5.1	Geen extra woningen in het groen
5.2	Groenstructuurplan met criteria voor uitbreiding erven en tuinen
5.3	Groenstructuurplan: inrichtingsplan voor eiland, entreegebied en parkeerclusters

Hoofdstuk 6: Streefbeeld wegen en parkeren

6.1 Wat is de bestaande situatie

Door het park slingert een smalle geasfalteerde weg, waaraan alle blokjes-van-drie woningen ontsloten zijn. Er is één rijbaan voor alle verkeersdeelnemers. De weg bevindt zich in een redelijke staat van onderhoud en wordt periodiek door de CVE onderhouden, met aandacht voor onderhoud op de korte en de lange termijn. De rijbaan is geasfalteerd en op sommige plekken van drempels voorzien. Vanaf de rijbaan zijn de woningen in blokjes-van-drie ontsloten met halfverharding. Het geheel functioneert naar behoren, met op enkele plaatsten knelpunten in natte tijden en beschadigingen vanwege belasting door (te) zwaar verkeer.

6.2 Wat is het streven

Er is geen aanleiding de inrichting en de constructie van de weg te wijzigen. Bij goed onderhoud en het voorkomen van onnodige belasting voldoet de weg nog lange tijd. Een aandachtspunt is de afvoer van het water op de weg in natte tijden.
De weg moet in goede staat blijven. Dat is in de huidige situatie zo en zal nog belangrijker worden in de situatie dat in alle woningen permanent gewoond mag worden. Naar verwachting zal het gebruik van de weg intensiever worden en de verwachtingen/eisen die de gebruikers eraan stellen hoger. De verantwoordelijkheid om de weg goed te houden zal ook bekrachtigd worden in een overeenkomst tussen de CVE en de gemeente. Daarbij zullen ook de aanbevelingen van de Veiligheidsregio en de brandweer worden betrokken. In het kader van de voorgenomen transformatie zullen deze beoordelen of er nog sprake is van knelpunten voor, vooral, de bereikbaarheid van alle woningen door de hulpdiensten. Een wens die in ieder geval zal bijdragen aan een veiliger ontsluiting is het scheiden van de in- en de uitgang, door een extra aansluiting op de Dalerstraat te maken. Dit kan door een doorsteek te maken door de groenstrook, op de plaats van het huidige parkeercluster net voor de uitgang.
Een belangrijke maatregel om te voorkomen dat de weg teveel te lijden heeft is het voorkomen van onnodig zwaar verkeer. Hiertoe zal een overlaadpunt bij de entree worden ingericht, zodat zware (bouw)materialen kunnen worden overgeladen in lichtere voertuigen.
Vanwege de permanente bewoning is een zogenaamde parkeernorm van tenminste twee auto's per woning aan de orde. Die kunnen voor een deel worden gevonden bij de woningen (vier, in sommige gevallen meer plaatsen per blokje-van-drie), maar er zal uitbreiding van het aantal parkeerclusters nodig zijn. Die zijn er nu vóór de entree (bij de afvalinzameling), net voor de uitgang en bij het centrumgebouw, maar een uitbreiding is noodzakelijk. Dat kan in de vorm van een vergroting van een bestaand cluster en/of de aanleg van een of meerdere nieuwe clusters. De locaties kunnen in het Groenstructuurplan worden opgenomen en zullen ook in het omgevingsplan worden aangeduid. Ook de plaatsing van laadpalen bij de bestaande en nieuwe parkeerclusters wordt overwogen.

6.1	Overeenkomst over instandhouding weg
6.2	Zo nodig uitvoeren maatregelen voor toegankelijkheid
6.3	Uitgang aanleggen
6.4	Overlaadpunt aanleggen
6.5	Extra parkeerclusters (locaties in Groenstructuurplan)

Hoofdstuk 7: Streefbeeld nutsvoorzieningen (kabels, leidingen, afval, post)

7.1 Wat is de bestaande situatie

De riolering en de watervoorziening zijn in eigendom en beheer van de CVE. De overige nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, glasvezel en kabel-TV) bij externe bedrijven.
De afvalinzameling vindt plaats met een perscontainer bij de entree, die in eigendom en beheer is van de CVE. De eigenaren brengen hier hun afval naartoe en dat wordt niet-gescheiden ingezameld en opgehaald zodra de container bijna vol is.
In het centrumgebouw bevinden zich de brievenbussen, voor iedere woning één. Pakjes worden wel huis-aan-huis bezorgd door de pakketdiensten. Dat betekent gemak, maar ook extra verkeer en belasting van de wegen.

7.2 Wat is het streven

Een permanente woonmogelijkheid in alle woningen betekent een grotere belasting van het netwerk, met name het elektriciteits- en het waternet en de riolering. Naar verwachting zal dit niet tot problemen leiden gezien het feit dat de meeste woningen al permanent bewoond worden.
De straatverlichting verdient aandacht omdat deze verouderd is. Renovatie of vernieuwing, met moderne, duurzame en terughoudende verlichting is gewenst.
Vanwege de overgang naar een woonfunctie wordt de gemeente Coevorden verantwoordelijk voor de afvalinzameling. Dit betekent dat moet worden ingezameld met het gemeentelijk systeem. De meest gebruikelijke manier is gescheiden inzameling met kliko's per woning die door een vuilnisauto worden opgehaald. Dat is in verband met de ruimte en de belasting van de wegen in Ermerzand geen gewenste situatie. Het alternatief is de plaatsing van ondergrondse containers voor gescheiden inzameling op de bestaande locatie. Bewoners kunnen met gebruik van een pas op deze manier hun afval kwijt. Ze betalen de in de gemeente gebruikelijke afvalstoffenheffing en krijgen ook toegang tot de milieustraat voor grofvuil.
De wens is om de brievenbussen te verplaatsen naar de ingang van het park, daar waar ook de afvalinzameling plaatsvindt. Onderzocht wordt of er naast de brievenbussen ook een zogenaamde pakketmuur (ook wel pakketkluis of pakketautomaat) geplaatst kan worden. Pakketbezorgers kunnen hier de pakketten afleveren zonder het park op te hoeven rijden. Bewoners kunnen met een code of pasje hun pakket uit de pakketmuur halen op het moment dat zij dat willen.

7.1	Plan voor renoveren of vervangen straatverlichting opstellen en uitvoeren
7.2	Plan voor laadpalen bij bestaande en nieuwe parkeerclusters opstellen en uitvoeren
7.3	Afvalinzameling naar gemeente
7.4	Plaatsing ondergrondse containers
7.5	Brievenbussen naar entreegebied
7.6	Pakketmuur plaatsen

Hoofdstuk 8: Streefbeeld Bouwbesluit

8.1 Wat is de bestaande situatie

Alle woningen (en andere gebouwen) moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit 2012). Daarin staan regels voor veiligheid, gezondheid en dergelijke. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het voldoen aan de regels, de gemeente kan deze controleren. De regels voor recreatiewoningen zijn anders/minder streng dan de regels voor 'normale' woningen. Dit heeft ermee te maken dat mensen over het algemeen niet voortdurend of lange tijd in een recreatiewoning verblijven en wel in hun 'normale' woning. Verder is er een groot verschil tussen de eisen voor nieuwe woningen en voor bestaande woningen. Omdat de woningen in Ermerzand er al staan gelden de eisen voor bestaande woningen.

De eigenaren van de woningen op Ermerzand die hun woning recreatief gebruiken moeten hun woning laten voldoen aan de eisen die voor bestaande recreatiewoningen gelden. Voor de eigenaren die er permanent wonen, of verhuren voor permanente bewoning, moet hun woning aan de strengere eisen voor bestaande 'normale' woningen voldoen. Er geldt dus op dit moment een verschil in eisen.

8.2 Wat is het streven

In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen, voor zover ze een bestemming 'wonen' krijgen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bbl voor bestaande bouw, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.
Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen ontvangen een inspectierapport en de gemeente een afschrift daarvan.
Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kan de gemeente sancties opleggen.

8.1	Inspectie Bouwbesluit uitvoeren
8.2	Inspectierapporten naar eigenaren, afschrift naar gemeente
8.3	Termijn stellen voor aanpassingen
8.4	Steekproefsgewijze controle

Hoofdstuk 9: Streefbeeld voorzieningen

9.1 Wat is de bestaande situatie

Ermerzand is het enige park in Drenthe dat in aanmerking komt voor transformatie naar een woonfunctie waar nog allerlei voorzieningen bestaan die voortkomen uit de tijd dat het nog een toeristisch - recreatief gebruikt bungalowpark was. Een aantal van deze voorzieningen is inmiddels niet meer functioneel en/of in gebruik, andere zijn dat nog wel, al dan niet in een aangepaste vorm. In algemene zin kan gezegd worden dat de meeste van deze voorzieningen niet meer aan de inzichten van deze tijd voldoen. Omdat ze verouderd zijn en/of anders van opzet of capaciteit/grootte dan passend anno nu. Hieronder een schema waarin te zien is om welke voorzieningen het gaat. Alle voorzieningen zijn in eigendom en beheer/exploitatie bij het park zelf.

9.2 Wat is het streven

Het streven is een aantal voorzieningen af te stoten/ te sluiten en een aantal andere in stand te houden. In de bestaande of aangepaste vorm, dan wel op een andere locatie op het park. Hieronder het overzicht van die voorzieningen. Ook zijn wensen en suggesties genoemd voor nieuwe functies. Deze zijn ook in onderstaande tabel opgenomen:

Voorziening	Behoud	Schrappen	Nieuw
Receptiefunctie		x	
brievenbussen	x		
wasruimte		x	
Stalling/opslag ten behoeve van onderhoud	x		
ontmoetingsruimte	x		
vergaderruimte	x		
Meerhuis	x		
zwembad		x	
tennisbaan		x	
Jeu de boulesbaan	x		
midgetgolfbaan		x	
speelvoorzieningen	x		
trapveldje	x		
Steiger/ponton bij strand			x
Zorg/medisch/verzorging			x
Fitness/sauna			x
Watertappunt strand			x
Toiletvoorziening strand			x
(mantel)zorgwoning			x
Eiland: moestuin, kruidentuin, voedselbos			x
Eiland: wandel- en trimpaden			x

10.1	Voorstel uit tabel voor keuzes over behoud, schrappen en toevoegen voorzieningen nader uitwerken

9.3 Moet er een keuze worden gemaakt over wat te doen met de voorzieningen?

Wanneer besloten wordt een aantal voorzieningen te schrappen komt automatisch de vraag 'en wat doen we dan met de vrijkomende ruimte?' Daarnaast hebben keuzes die worden gemaakt ook onderling verband met elkaar: wanneer de receptiefunctie, de wasruimte en de brievenbussen verdwijnen uit het bestaande gebouw, wat betekent dat dan voor de andere functies in datzelfde gebouw? Dat

roept dan weer vervolgvragen op over de staat en toekomstbestendigheid van gebouwen en functies, de kosten van eventuele sloop en de opbrengsten door eventuele nieuwe functies.

Dat zijn ingewikkelde vraagstukken en puzzels. Puzzels die wel gelegd moeten worden en waarvoor het transformatieproces een geschikt moment kan zijn. Nu wordt immers nagedacht over de toekomst van Ermerzand en is ook een passende gelegenheid om na te denken over wat behouden moet blijven, wat anders kan of moet en tot welke kosten en baten dit leidt. De hieruit volgende keuzes kunnen vervolgens worden meegenomen in de herziening van het omgevingsplan (bestemmingsplan).

In dit streefbeeld zijn nu de eerste keuzes (wat behouden, wat schrappen, wat nieuw) benoemd. In de verdere uitwerking is het verstandig ook die andere vervolgvragen uit te werken. Daarin zit ook een mogelijk verband met de noodzakelijke kwaliteitsimpuls, zie in het volgende hoofdstuk.

Hoofdstuk 10: Kwaliteitsimpuls

Een vereiste van de Provincie Drenthe is dat de transformatie van een vakantiepark naar een permanente woonfunctie gecombineerd wordt met een zogenaamde 'kwaliteitsimpuls', ook wel meerwaarde genoemd. Dit betekent dat er een ruimtelijke, landschappelijke en/of maatschappelijke 'plus' wordt toegevoegd aan het park. Hoe die impuls eruit moet zien is niet omschreven. Dat hangt af van de omstandigheden, kansen en mogelijkheden op het park zelf. Het is vooral aan het park om hier invulling aan te geven. Voorbeelden van andere parken zijn het vergroten van de biodiversiteit door de natuurwaarden te vergroten, het herstellen van de landschappelijke beplanting om het park, verduurzaming op het park enzovoorts.

Bij Ermerzand is er nog geen keuze gemaakt voor een kwaliteitsimpuls. Uit dit streefbeeld blijkt al wel dat er zich enkele voor de hand liggende aanknopingspunten aandienen. Dat zou het opstellen en uitvoeren van het Groenstructuurplan kunnen zijn, waarin de kwaliteitsimpuls zit in het borgen en versterken van het groene karakter van het park, in combinatie met maatregelen om het park toekomstbestendig te maken voor wat betreft het wonen. Een andere mogelijkheid is het opstellen en uitvoeren van een integraal plan voor behoud, vernieuwing, sloop en toevoeging van de collectieve voorzieningen, waarmee Ermerzand zichzelf toekomstig bestendig, zoals benoemd in 9.3. In een verdere uitwerking (zie hoofdstuk 11) zal het park hierover keuzes moeten maken.

Hoofdstuk 11: Vervolgstappen

Dit streefbeeld en de uitwerking daarvan in acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn tot stand gekomen in het periodieke overleg tussen de transitiecommissie namens de eigenaren en de gemeente op ambtelijk niveau. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet er instemming plaatsvinden door de beide 'achterbannen', te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en de (verenigde) eigenaren in het gebied. Die 'instemming' houdt in het instemmen met het streefbeeld en de daarin opgenomen acties.

De gemeente zal dit streefbeeld toetsen op haalbaarheid en daarna is het woord aan de eigenaren op Ermerzand. Na de toezending en de presentatie van het concept-streefbeeld krijgen de eigenaren de gelegenheid reacties in te dienen. Mogelijk leidt dat tot enkele bijstellingen en verduidelijkingen en tenslotte wordt het streefbeeld definitief gemaakt.
Het is goed dat het streefbeeld daarna ook een 'status' krijgt. Niet als juridisch bindend document, maar wel als gedragen stuk dat een basis vormt voor verdere uitwerking.

Maar voordat we zover zijn is het belangrijk dat de eigenaren zich als geheel en individueel eerst uitspreekt over dit streefbeeld. Kunnen zij zich vinden in de beschrijvingen en de actiepunten? Denken zij u dat daarmee een goede basis wordt gelegd voor een nieuwe toekomst van Ermerzand als een woonpark?

Bijlagen:

1. Stappenplan transformatie
2. Opbrengst kwaliteitskaarten
3. Opbrengst bijeenkomst 28 september 2024

'Woonpark Ermerzand'

Streefbeeld transformatiepark Ermerzand, gemeente Coevorden

COÖPERATIEVE VERENIGING Ermerzand U.A.

Gemeente Coevorden

december 2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is Ermerzand. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de bestaande situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Voor een deel is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden toestemming. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden toestemmingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een transitiecommissie vanuit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen. Het voorliggende Streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

1.2 Einddoel

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op Ermerzand een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatiebestemming te behouden.

Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor Ermerzand wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en in overeenkomsten tussen de (gezamenlijke) eigenaren en de gemeente.

1.3 Proces

De transformatie van Ermerzand verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 1 is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid en deze worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de (verenigde) eigenaren op Ermerzand en het gemeentebestuur.

2. Waar staan we nu?

Het transformatieproces van Ermerzand loopt al geruime tijd. Dat is niet uniek; vergelijkbare trajecten bij andere parken kosten ook veel tijd. Dit komt omdat bij transformatie nagedacht wordt over de toekomst. We staan op een kruispunt: welke kant gaat het op met een park, wat moet behouden blijven, wat kan of moet anders, wat willen we? Geen vragen die iedere dag gesteld worden en daarom is de beantwoording best ingewikkeld. Allerlei onderwerpen komen voorbij, allerlei partijen vinden er vanuit hun positie, belang en/of verantwoordelijkheid iets van. Daarbij geldt dat hoe groter het park en hoe meer eigenaren, des te langer duurt een transformatietraject. Ermerzand is een flink park, met bovendien een bijzondere eigendoms- en besluitvormingsstructuur: parken met een VvE, een CvE en eigenaren met een appartementsrecht in plaats van volledig eigendom komen niet veel voor.

Er is de afgelopen jaren al veel gebeurd:

Schema/tabel met besproken/afgeronde zaken:

- Toetsing Bouwbesluit
- Taxatie en bepalen vereveningsbijdrage
- Studies naar stedebouwkundige inrichting
- Studies naar de toekomst van de voorzieningen
- ??

Wie gaat waarover?
Een transformatieproces is een samenwerking tussen 'het park' en de gemeente, met nog enkele andere partijen in de zijlijn (omwonenden, provincie etc.). Wat 'het park' precies inhoudt verschilt van geval tot geval. In het geval van Ermerzand is er een bijzondere situatie: de eigenaren zijn verplicht verenigd in een VvE en hebben geen 'bloot eigendom' van hun woning en perceel, maar een appartementsrecht, met daarnaast alle gronden en boven- en ondergrondse voorzieningen in gezamenlijk bezit. De VvE/CvE heeft in vergelijking tot andere parken veel te zeggen over het gebruik van de gronden en de opstallen en heeft bevoegdheden en regels die op veel punten verder gaan dan die van de gemeente. Dat 'baas op eigen park' heeft veel voordelen: de eigenaren bepalen met elkaar wat er gebeurt en de gemeente staat meer op afstand. Het maakt de besluitvorming over bepaalde zaken ook lastiger en onduidelijker. Zo zijn er duidelijke regels over wie met welke meerderheid kan besluiten en zijn voor ingrijpende zaken zoals deze transformatie duidelijke meerderheden nodig. Ook zijn bepaalde zaken voor wat de gemeente betreft wel toegestaan, maar op grond van de statuten en het huishoudelijk reglement niet. De gemeente heeft in ieder geval de bevoegdheid de bestemming/functie van het park te veranderen en is daar dus een belangrijke partij in. Het samenspel tussen de besluitvorming door de gemeente, door de CvE/VvE en door de individuele eigenaren komt heel precies.
In het hoofdstuk 'Huis en erf' staat onder meer als actiepunt beschreven het stroomlijnen van de regels, zodat gemeente en VvE/CvE elkaar niet tegenspreken of dubbel werk (vergunningen, toestemming) nodig is.
Bij 'Vervolgstappen' is beschreven op welke manier de eigenaren worden geïnformeerd over en betrokken bij de komende stappen in de besluitvorming.

3. Wat is een streefbeeld?

3.1 Inleiding

Een belangrijke stap in het transformatieproces is het opstellen en vaststellen van het streefbeeld. Het streefbeeld is bedoeld om te schetsen hoe Ermerzand er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Het streefbeeld dient daarmee als visiedocument, dat na vaststelling verder uitgewerkt en concreet gemaakt wordt in een transformatieplan en een omgevingsplan (bestemmingsplan).

In het kort gaat het streefbeeld over 'wat is goed, wat kan of moet anders'. Voorafgaand aan dit streefbeeld is nagedacht over aan de ene kant wat goed, onderscheidend, aantrekkelijk is aan Ermerzand en wat behouden zou moeten blijven. Aan de andere kant zijn de knel- en verbeterpunten benoemd, naast de eisen die worden gesteld aan permanente bewoning.
Per thema is beschreven wat de huidige situatie is, waar knelpunten zitten of ruimte of noodzaak voor verbetering is en welke afspraken daarover zijn/worden gemaakt tussen de gemeente en het park. Hieronder is uitgelegd hoe tot de verschillende thema's is gekomen en hoe de voorstellen tot stand zijn gekomen.

3.2 Bepalen van de thema's voor het streefbeeld

De thema's die van belang zijn verschillen per park en hangen af van de omstandigheden en de wensen. Voor Ermerzand is op vier manier bepaald welke thema's van belang zijn:

1. Kwaliteitskaarten: dit is een methode die ook bij andere parken in Drenthe die in een transformatieproces zitten wordt gebruikt. Aan de hand van 42 kaarten is bepaald welke onderwerpen relevant zijn voor Ermerzand en welke niet. De kwaliteitskaarten zijn ingevuld in aanwezigheid van de transitiecommissie en enkele andere betrokken eigenaren. Ze zijn toegevoegd als bijlage ....
2. De gesprekken met de transitiecommissie, de besturen van VvE en CvE en met de eigenaren hebben meer inzicht opgeleverd in wat er speelt en van belang is.
3. Ervaringen bij andere parken: sommige thema's spelen op alle parken in transformatie. Vanuit deze ervaringen zijn ook onderwerpen op tafel gekomen.
4. Sessie 28 september 2024: in deze werksessie is met de aanwezige eigenaren nagedacht over de bouwstenen voor het streefbeeld aan de hand van drie invalshoeken: huis & erf, gezamenlijke ruimte en collectieve voorzieningen. De schematische opbrengst van deze bijeenkomst is opgenomen als bijlage ....

3.3 Leeswijzer

Alvorens het streefbeeld te beschrijven is in hoofdstuk 4 een korte beschrijving van Ermerzand opgenomen. Daarna volgt het streefbeeld, met de thema's die er voor Ermerzand toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders). Aan het eind van ieder thema is een tabel opgenomen met daarin de actie, de manier/plaats waarop deze uitgewerkt/opgenomen wordt en degene bij wie de (verantwoordelijkheid voor de) uitwerking van deze actie ligt. In de laatste kolom is aangegeven of de actie financiële gevolgen heeft (ja, nee, mogelijk). Hieronder een voorbeeld:

actie	Wat	waar	wie	Financiële gevolgen
5.2	Maximaal 1 bouwlaag	Op	Gem	-

Daarna volgen nog hoofdstukken over de zogenaamde 'kwaliteitsimpuls', over een indicatie van de kosten en tot slot een slothoofdstuk over de vervolgstappen.

4. Ermerzand

Opzet met kaart/luchtfoto
Beschrijving geschiedenis, eigendomsstructuur, bestaand gebruik
Bestemmingsplan, statuten, reglement

Uitgangspunt: eigendom verandert niet
Voor dit streefbeeld is het vertrekpunt dat er geen wijzigingen plaatsvinden in de eigendomsverhoudingen op het park. Zo leidt de transformatie niet tot verkoop van de ondergrond van de percelen aan de eigenaren en evenmin neemt de gemeente gronden over.

5. Streefbeeld huis & erf

5.1 Wat is de huidige situatie

De woonbebouwing op het Ermerzand bestaat uit 65 'blokjes' die ieder bestaan uit drie vernuftig geschakelde bungalows. De twee buitenste bungalows zijn steeds ...m2, de binnenste is met ... m2 iets kleiner. Veel woningen zijn in de afgelopen jaren gemoderniseerd en/of uitgebreid, maar het oorspronkelijke karakter is in stand gebleven. Reden hiervoor is vooral het feit dat er vanuit de VvE/CvE regels worden gesteld aan de verschijningsvorm (kleurstelling, handhaven karakteristieke schoorsteen) en de wijze van uitbreiding. Deze laatst is alleen mogelijk in een beperkt aantal varianten. Bij iedere blokje-van-drie is voorzien in drie parkeerplaatsen (waar 4 auto's passen) en een aangebouwd schuurtje.

In de huidige situatie is er een verschil aan wat aan bebouwing is toegestaan op grond van het gemeentelijk omgevingsplan en wat volgens de reglementen van de CvE/VvE mag. De laatstgenoemde regels zijn strenger en dat leidt weleens tot situaties dat de gemeente toestemming geeft of een vergunning verleent, terwijl de werkzaamheden volgens de VvE/CvE niet zijn toegestaan.

Het ruimtebeslag van iedere woning met tuin is formeel 158 m2. Iedere eigenaar heeft een appartementsrecht van deze omvang. Daarnaast hebben eigenaren op hun verzoek en op die locaties waar dat mogelijk is extra ruimte in gebruik genomen op basis van een huur-of gebruiksovereenkomst en deze bij hun tuin aangetrokken. Officieel is vergroting tot 200 m2 mogelijk, maar er zijn ook situaties dat eigenaren met of zonder toestemming grotere tuinen hebben. Hierdoor zijn de erven/tuinen uiteenlopend van omvang. Sinds de toename van het aantal gevallen van permanente bewoning worden er meer schuren en andere bebouwing (houtopslag, carports) gebouwd en neemt de behoefte aan het afschermen van de tuin toe, met name daar waar die grenst aan de weg. Die afscherming vindt plaats met hoge en lage hagen en met schuttingen en muren.

5.3 Wat is het streven

Met de maximale oppervlakte van woning en bijgebouwen van 100 m2 kan men uit de voeten. Daarbinnen is ruimte voor een schuur van 12 m2 in de tuin voldoende. Ook het beperken van de bouwhoogte tot de bestaande één bouwlaag wordt gedragen, evenals het handhaven van regels voor de kleurstelling en het behoud van de schoorsteen.

Schuttingen en tuinmuren (met uitzondering van de bestaande tuinmuurtjes direct aan de woningen) zouden uitgesloten moeten worden, zodat de groene uitstraling in stand blijft. Hagen zijn wel mogelijk, waarbij er een nadere uitwerking gemaakt moet worden van de toegestane hoogte: in sommige situaties, bijvoorbeeld direct aan de weg, is een hoge haag belemmerend voor het verkeer. Ook een situatie waarbij een woning volledig schuilgaat achter hoge hagen is niet wenselijk. In een groenplan zal dit, in overleg met de betrokkenen eigenaar, moeten worden uitgewerkt. In dit groenplan zal ook een maximaal verhardingspercentage worden opgenomen, waarin staat tot hoeveel procent van het erf verharding is toegestaan.

Voor wat betreft de grootte van de percelen: de bestaande 158 m2 blijft de basis. Een groter erf/tuin zou mogelijk moeten zijn wanneer de ruimte ervoor is. Dit is ter beoordeling van de CvE/VvE en aan de hand van duidelijke criteria die kunnen worden opgenomen in een Groenstrutuurplan (werktitel), zie ook in het volgende hoofdstuk. Enkele van die criteria zijn de consequenties van een grotere tuin voor de buren, voor de bereikbaarheid van de woningen en voor het (door)zicht en de aanblik.

Dan het parkeren: parkeren in de tuin, dus buiten de aangewezen ruimte, wordt als onwenselijk gezien. Verder is er de wens een soort standaard-ontwerp te maken voor een carport waaronder alle bij een blokje-van-drie behorende parkeerplaatsen overdekt kunnen worden. Extra ruimte voor parkeren is wel gewenst; zie daartoe het volgende hoofdstuk.

Tot slot is het gewenst de (nieuwe en te handhaven) regels over bouwen en gebruiken te stroomlijnen, zodat duidelijker wordt wie (gemeente en/of CvE/VvE) waar over gaat.

actie	Wat	waar	wie	Financiële gevolgen
5.1	Maximaal aantal m2 bebouwing 100 m2	Op	Gem	-
5.2	Maximaal 1 bouwlaag	Op	Gem	-
5.3	Wijze van uitbreiding	Op/Pr	Gem/Park	-
5.4	Opp. Schuur max 12 m2	Op	Gem	-
5.5	Regels voor kleurstelling	Op/Pr	Gem/Park	-
5.6	Behoud schoorsteen	Op/Pr	Gem/Park	-
5.7	Regels erfscheidingen: geen schuttingen en muren	Op/Pr	Gem/Park	-
5.8	Hoogte hagen	Pr	Park	-
5.9	Verhardingspercentage tuinen	Op/Pr	Gem/Park	-
5.10	Groenstructuurplan met criteria voor uitbreiding erven/tuinen	Pr	Park	ja
5.11	Parkeerverbod tuinen	Op/Pr	Gem/Park	-
5.12	Plan voor gezamenlijke carport		Gem/Park	ja
5.13	Stroomlijnen regels CvE/VvE-gemeente		Gem/Park	-

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement
Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

6. Streefbeeld gezamenlijk groen

6.1 Wat is de bestaande situatie

Het grootste deel van het park (...%) is in eigendom en beheer van de CvE/VvE en daarmee 'van alle eigenaren'. De opzet is die van een 'bungalowwijk': met woningen in één bouwlaag die schijnbaar speels neergezet zijn in een ruim opgezette groenstructuur, een slingerende weg er doorheen, omgeven door aan de ene kant een waterpartij en aan de andere kant een bosrand. Een bijzonder element is het eiland, dat ook overwegend groen is ingericht.
Het groen buiten de particuliere woningen en erven wordt onderhouden door de parkcommissie van de CvE, aan de hand van het Beheersplan Groen. Met de inzet van vooral vrijwilligers en met eigen materiaal wordt het groen planmatig onderhouden, met oog voor natuurlijk groenbeheer.

6.2 Wat is het streven

Er is geen aanleiding grote wijzigingen aan te brengen aan het gezamenlijk groen, noch aan de wijze van onderhoud en beheer. Dat is prima georganiseerd.
Wel zijn er enkele zaken genoemd die van belang zijn op te nemen. Hieronder de wens om de open groenstructuur niet te verdichten met extra (woning)bouw. Verder het verbreden van de groenstrook langs het strand. Zoals in het vorige hoofdstuk huis&erf ook benoemd zijn er wel aandachtspunten voor de locaties daar waar de particuliere tuinen het gezamenlijk groen raken. Een Groenstructuurplan zou nuttig zijn als kader voor het bepalen van de mogelijke vergroting van de particuliere tuinen. Daarin moet worden uitgewerkt wat gezamenlijk groen moet blijven vanwege de effectiviteit van het onderhoud, handhaven of bevorderen van zichtlijnen, borgen verkeers- en sociale veiligheid, borgen brandveiligheid (brandgangen) enzovoorts. In dit plan ook aandacht voor de wijze van afscherming van de particuliere tuinen. Het groenstructuurplan kan ook de basis zijn voor een groene herinrichting van het eiland (zie ook hoofdstuk 11) en de verbetering/verfraaiing van het entreegebied.

actie	Wat	waar	wie	Financiële gevolgen
6.1	Geen extra woningen in het groen	Op	Gem	-
6.2	Groenstructuurplan met criteria voor uitbreiding erven/tuinen: - Effectief onderhoud - Zichtlijnen - Verkeers- en sociale veiligheid - Brandgangen - Afscheiding tuinen	Pr	Park	Mogelijk
6.3	Groenstructuurplan: inrichtingsplan voor het eiland en voor het entreegebied	Pr	Park	ja

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement
Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

7. Streefbeeld wegen en parkeren

7.1 Wat is de bestaande situatie

Door het park slingert een smalle geasfalteerde weg, waaraan alle blokjes-van-drie woningen ontsloten zijn. Er is één rijbaan voor alle verkeersdeelnemers. De weg bevindt zich in een redelijke staat van onderhoud en wordt periodiek door de CvE onderhouden, met aandacht voor onderhoud op de korte en de lange termijn. De rijbaan is geasfalteerd en op sommige plekken van drempels voorzien. Vanaf de rijbaan zijn de woningen in blokjes-van-drie ontsloten met halfverharding. Het geheel functioneert naar behoren, met op enkele plaatsten knelpunten in natte tijden en beschadigingen vanwege belasting door (te) zwaar verkeer.

7.2 Wat is het streven

Er is geen aanleiding de inrichting en de constructie van de weg te wijzigen. Bij goed onderhoud en het voorkomen van onnodige belasting voldoet de weg nog lange tijd. Een aandachtspunt is de afvoer van het water op de weg in natte tijden.
De weg moet in goede staat blijven. Dat is in de huidige situatie zo en zal nog belangrijker worden in de situatie dat in geheel Ermerzand gewoond mag worden. Naar verwachting zal het gebruik van de weg intensiever worden en de verwachtingen/eisen die de gebruikers eraan stellen hoger. De verantwoordelijkheid om de weg goed te houden zal ook bekrachtigd zal worden in een overeenkomst tussen de CvE en de gemeente. Daarbij zullen ook de aanbevelingen van de Veiligheidsregio en de brandweer worden betrokken. In het kader van de voorgenomen transformatie zullen deze beoordelen of er nog sprake is van knelpunten voor, vooral, de bereikbaarheid van alle woningen door de hulpdiensten. Een wens die in ieder geval zal bijdragen aan een veiliger ontsluiting is het scheiden van de in- en de uitgang, door een extra aansluiting op de Dalerstraat te maken. Dit kan door een doorsteek te maken door de groenstrook, op de plaats van het huidige parkeercluster net voor de uitgang.
Een belangrijke maatregel om te voorkomen dat de weg teveel te lijden heeft is het voorkomen van onnodig zwaar verkeer. Hiertoe zal een overlaadpunt bij de entree worden ingericht, zodat zware (bouw)materialen kunnen worden overgeladen in lichtere voertuigen.
Vanwege de permanente bewoning is een zogenaamde parkeernorm van tenminste twee auto's per woning aan de orde. Die kunnen voor een deel worden gevonden bij de woningen (vier, in sommige gevallen meer plaatsen per blokje-van-drie), maar er zal uitbreiding van het aantal parkeerclusters nodig zijn. Die zijn er nu vòòr de entree (bij de afvalinzameling), net voor de uitgang en bij het centrumgebouw, maar een uitbreiding is noodzakelijk. Dat kan in de vorm van een vergroting van een bestaand cluster en/of de aanleg van een of meerdere nieuwe clusters. De locaties kunnen in het Groenstructuurplan worden opgenomen en zullen ook in het omgevingsplan worden aangeduid.

actie	Wat	waar	wie	Financiële gevolgen
7.1	Overeenkomst over instandhouding weg	Ovk	Gem-Park	Mogelijk
7.2	Zo nodig uitvoeren maatregelen voor toegankelijkheid		Park	Mogelijk
7.3	Uitgang aanleggen		Park	ja
7.4	Overlaadpunt aanleggen		Park	Ja
7.5	Extra parkeerclusters (locaties in Groenstructuurplan)		Park	ja

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement
Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

8. Streefbeeld nutsvoorzieningen

8.1 Wat is de bestaande situatie
Alle boven- en ondergrondse nutsvoorzieningen zijn in eigendom en beheer van de CvE. Over het algemeen functioneren de voorzieningen naar behoren.
??

8.2 Wat is het streven
Een permanente woonmogelijkheid in alle woningen betekent een grotere belasting van het netwerk, met name het elektriciteits- en het waternet en de riolering. Naar verwachting (???) zal dit niet tot problemen leiden.
Specifieke aandacht verdient de straatverlichting. Deze is afgeschreven en vertoont gebreken. Een nieuw systeem, met moderne, duurzame en terughoudende verlichting is nodig.
Ook de plaatsing van laadpalen bij de bestaande en nieuwe parkeerclusters wordt overwogen.

actie	Wat	waar	wie	Financiële gevolgen
8.1	Netwerken op orde??			
8.2	Plan voor vervangen straatverlichting opstellen en uitvoeren		Park	ja
8.3	Plan voor laadpalen bij bestaande en nieuwe parkeerclusters opstellen en uitvoeren		Park	ja

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement
Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

9. Streefbeeld afvalinzameling, post & pakjes

9.1 Wat is de bestaande situatie

De afvalinzameling vindt plaats met een perscontainer bij de entree, die in eigendom en beheer is van de CvE. De eigenaren brengen hier hun afval in zakken of anderszins naartoe en dat wordt niet-gescheiden ingezameld en periodiek opgehaald.
In het centrumgebouw bevinden zich de brievenbussen, voor iedere woning één. Pakjes worden wel huis-aan-huis bezorgd door de pakketdiensten. Dat betekent gemak, maar ook extra verkeer en belasting van de wegen.

9.2 Wat is het streven

Vanwege de overgang naar een woonfunctie wordt de gemeente Coevorden verantwoordelijk voor de afvalinzameling. Dit betekent dat moet worden ingezameld met het gemeentelijk systeem. De meest gebruikelijke manier is gescheiden inzameling met kliko's per woning die door een vuilnisauto worden opgehaald. Dat is in verband met de ruimte en de belasting van de wegen in Ermerzand geen gewenste situatie. Het alternatief is de plaatsing van ondergrondse containers voor gescheiden inzameling bij de entree, daar waar nu de perscontainer staat. Bewoners kunnen met gebruik van een pas op deze manier hun afval kwijt. Ze betalen de in de gemeente gebruikelijke afvalstoffenheffing en krijgen ook toegang tot de milieustraat voor grofvuil.
De wens is om de brievenbussen te verplaatsen naar de ingang van het park, daar waar ook de afvalinzameling plaatsvindt. Onderzocht wordt of er naast de brievenbussen ook een zogenaamde pakketmuur (ook wel pakketkluis of pakketautomaat) geplaatst kan worden. Pakketbezorgers kunnen hier de pakketten afleveren zonder het park op te hoeven rijden. Bewoners kunnen met een code of pasje hun pakket uit de pakketmuur halen op het moment dat zij dat willen.

actie	Wat	waar	wie	Financiële gevolgen
9.1	Afvalinzameling naar gemeente	wettelijk	Gem	-
9.2	Plaatsing ondergrondse containers op entreegebied		Gem/Park	-
9.3	Brievenbussen naar entreegebied		Park	ja
9.4	Pakketmuur plaatsen		Park	Ja

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement
Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

10.Streefbeeld Bouwbesluit

10.1 Wat is de bestaande situatie

Alle woningen (en andere gebouwen) moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit 2012). Daarin staan regels voor veiligheid, gezondheid en dergelijke. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het voldoen aan de regels, de gemeente kan deze controleren. De regels voor recreatiewoningen zijn anders/minder streng dan de regels voor 'normale' woningen. Dit heeft ermee te maken dat mensen over het algemeen niet voortdurend of lange tijd in een recreatiewoning verblijven en wel in hun 'normale' woning. Verder is er een groot verschil tussen de eisen voor nieuwe woningen en voor bestaande woningen. Omdat de woningen in Ermerzand er al staan gelden de eisen voor bestaande woningen.

De eigenaren van de woningen op Ermerzand die hun woning recreatief gebruiken moeten hun woning laten voldoen aan de eisen die voor bestaande recreatiewoningen gelden. Voor de eigenaren die er permanent wonen, of verhuren voor permanente bewoning, moet hun woning aan de strengere eisen voor bestaande 'normale' woningen voldoen. Er geldt dus op dit moment een verschil in eisen.

10.2 wat is het streven

In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen, voor zover ze een bestemming 'wonen' krijgen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bbl voor bestaande bouw, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.
Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen hebben een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift.
Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

actie	Wat	waar	wie	Financiële gevolgen
10.1	Inspectie Bouwbesluit uitvoeren		Gem/Park	ja
10.2	Inspectierapporten naar eigenaren, afschrift naar gemeente		Gem/Park	-
10.3	Termijn stellen voor aanpassingen		Gem	mogelijk
10.4	Steekproefsgewijze controle		Gem	mogelijk

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement
Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

11.Streefbeeld voorzieningen

11.1 Wat is de bestaande situatie

Ermerzand is het enige park in Drenthe dat in aanmerking komt voor transformatie naar een woonfunctie waar nog allerlei voorzieningen bestaan die voortkomen uit de tijd dat het nog een toeristisch bungalowpark was. Een aantal van deze voorzieningen is inmiddels niet meer functioneel en/of in gebruik, andere zijn dat nog wel, al dan niet in een aangepaste vorm. In algemene zin kan gezegd worden dat de meeste van deze voorzieningen niet meer aan de inzichten van deze tijd voldoen. Omdat ze verouderd zijn en/of anders van opzet of capaciteit/grootte dan passend anno nu.
Hieronder een schema waarin te zien is om welke voorzieningen het gaat. Alle voorzieningen zijn in eigendom en beheer/exploitatie bij het park zelf.

11.2 Wat is het streven

Het streven is een aantal voorzieningen af te stoten/ te sluiten en een aantal andere in stand te houden. In de bestaande of aangepaste vorm, danwel op een andere locatie op het park. Hieronder het overzicht van die voorzieningen. Ook zijn wensen en suggesties genoemd voor nieuwe functies. Deze zijn ook in onderstaande tabel opgenomen:

Voorziening	Behoud	Schrappen	Nieuw
Receptiefunctie	x	x	
brievenbussen	x		
wasruimte		x	
Stalling/opslag tbv onderhoud	x		
ontmoetingsruimte	x		
vergaderruimte	x		
Meerhuis	x		
zwembad		x	
tennisbaan		x	
Jeu de boulesbaan	x		
midgetgolfbaan		x	
speelvoorzieningen	x		
trapveldje	x		
Steiger/ponton bij strand			x
Zorg/medisch/verzorging			x
Fitness/sauna			x
Watertappunt strand			x
Toiletvoorziening strand			x
(mantel)zorgwoning			x
Eiland: moestuin, kruidentuin, voedselbos			x
Eiland: wandel- en trimpaden			x

actie	Wat	waar	wie	Financiële gevolgen
11.1	Voorstel uit tabel voor keuzes over behoud, schrappen en toevoegen voorzieningen nader uitwerken		Park	ja

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement
Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

Moet er een keuze worden gemaakt over wat te doen met de voorzieningen?
Wanneer besloten wordt een aantal voorzieningen te schrappen komt automatisch de vraag 'en wat doen we dan met de vrijkomende ruimte?' Daarnaast hebben keuzes die worden gemaakt ook onderling verband met elkaar: wanneer de receptiefunctie, de wasruimte en de brievenbussen verdwijnen uit het bestaande gebouw, wat betekent dat dan voor de andere functies in datzelfde gebouw? Dat roept dan weer vervolgvragen op over de staat en toekomstbestendigheid van gebouwen en functies, de kosten van eventuele sloop en de opbrengsten door eventuele nieuwe functies. Dat zijn ingewikkelde vraagstukken en puzzels. Puzzels die wel gelegd moeten worden en waarvoor het transformatieproces het uitgelezen moment is. Nu wordt immers nagedacht over de toekomst van Ermerzand en is ook het moment na te denken over wat behouden moet blijven, wat anders kan of moet en tot welke kosten en baten dit leidt. Het is ook het moment in de herziening van het omgevingsplan (bestemmingsplan) bepaalde zaken mee te nemen en in overleg met de gemeente keuzes te maken.
In dit streefbeeld zijn nu de eerste keuzes (wat behouden, wat schrappen, wat nieuw) benoemd. In de verdere uitwerking is het verstandig ook die andere vervolgvragen uit te werken. Daarin zit ook een verband met de noodzakelijke kwaliteitsimpuls, zie hieronder.

12.Kwaliteitsimpuls

Een vereiste van de Provincie Drenthe is dat de transformatie van een vakantiepark naar een permanente woonfunctie gecombineerd wordt met een zogenaamde 'kwaliteitsimpuls'. Dit betekent dat er een ruimtelijke, landschappelijke en/of maatschappelijke 'plus' wordt toegevoegd aan het park. Hoe die impuls eruit moet zien is niet omschreven. Dat hangt af van de omstandigheden, kansen en mogelijkheden op het park zelf. Het is vooral aan het park om hier invulling aan te geven. Voorbeelden van andere parken zijn het vergroten van de biodiversiteit door de natuurwaarden te vergroten, het herstellen van de landschappelijke beplanting om het park, verduurzaming op het park enzovoorts.

Bij Ermerzand ligt er een kans om de voorzieningen zoals hiervoor genoemd klaar te maken voor de komende jaren en dat te presenteren als een kwaliteitsimpuls. Een uitvoeringsplan voor behoud, vernieuwing, sloop en toevoeging van voorzieningen, op basis van wat hierboven is genoemd, kan laten zien dat Ermerzand zichzelf toekomstig bestendig maakt en meer doet dan het alleen omzetten van de bestemming. Een dergelijk plan zal in een vervolgstadium

13.Indicatie van de kosten

Transformatie gaat gepaard met kosten en opbrengsten. Het gaat dan zowel om incidentele als om structurele kosten en baten. Enkele daarvan zijn bekend, andere nog niet. Daarnaast zijn er de gemeentelijke lasten (belastingen en heffingen) die soms veranderen, soms niet. Hieronder een overzicht:

Eenmalige individuele transformatiekosten:
- Toetsing Bouwbesluit
- Taxatie ten behoeve van vereveningsbijdrage
- Vereveningsbijdrage

Eenmalige gezamenlijke transformatiekosten:
- Omgevingsplan met bijbehorende onderzoeken
- Groenstructuurplan
- Transformatieplan
- Overeenkomsten en juridische ondersteuning
- Maatregelen naar aanleiding van de uitwerking van het streefbeeld

Structurele gemeentelijke lasten
- Rioolheffing
- Afvalstoffenheffing
- OZB
- Toeristenbelasting/forensenbelasting

Dekking:

14. Vervolgstappen

Dit streefbeeld en de uitwerking daarvan in acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn tot stand gekomen in het periodieke overleg tussen de transitiecommissie namens de besturen van CvE en VvE en de gemeente op ambtelijk niveau. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet er instemming plaatsvinden door de beide 'achterbannen', te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en de (verenigde) eigenaren in het gebied. Die 'instemming' houdt in het instemmen met het streefbeeld en de daarin opgenomen acties. Na de toezending en de presentatie van het concept-streefbeeld krijgen de eigenaren de gelegenheid reacties in te dienen. Mogelijk leidt dat tot enkele bijstellingen en verduidelijkingen. Burgemeester en wethouders van Coevorden zullen het vervolgens vaststellen.
Zoals in de inleiding al is opgemerkt: mede vanwege de CvE/VvE-structuur is besluitvorming best ingewikkeld: wie gaat waarover? Het is goed daarbij een onderscheid te maken in de besluiten die het collectief van de eigenaren, verenigd in de CvE/VvE, moet nemen en de besluiten die individuele eigenaren moeten nemen:

1. Besluitvorming CvE/VvE: het kader hiervoor zijn vooral de statuten en reglementen, in combinatie met wat er in wetgeving (Burgerlijk wetboek) is bepaald. Op dit moment wordt juridisch uitgezocht wat dit betekent voor besluitvorming over het transformatieproces en de te nemen stappen. In het voorjaar van 2025 zullen de eigenaren hierover worden geïnformeerd en worden er voorstellen gedaan.
2. Besluitvorming individuele eigenaren: eigenaren hebben de keuze wel of niet mee te gaan in de transformatie naar permanente bewoning. Gelet op het daadwerkelijke gebruik gaan we ervan uit dat de meeste eigenaren zullen meegaan, maar voor degenen die een recreatieve bestemming willen behouden en niet permanent willen wonen blijft die mogelijkheid bestaan. Over wat dat precies betekent komen we ook nader te spreken.

Maar voordat we zover zijn is het belangrijk dat u zich als geheel en individueel eerst uitspreekt over dit streefbeeld. Kunt u zich vinden in de beschrijvingen en de actiepunten? Denkt u dat daarmee een goede basis wordt gelegd voor een nieuwe toekomst van Ermerzand als een woonpark?

‘Woonpark Ermerzand’

Streefbeeld transformatie Park Ermerzand, gemeente Coevorden

VERENIGING VAN EIGENAREN Ermerzand U.A. COÖPERATIEVE VERENIGING

Gemeente Coevorden

Januari 2025

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is Ermerzand. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de bestaande situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Voor een deel is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden toestemming. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden toestemmingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een transitiecommissie vanuit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen. Het voorliggende Streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

1.2 Einddoel

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle woningen op Ermerzand een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatiebestemming te behouden.

Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor Ermerzand wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en in overeenkomsten tussen de (gezamenlijke) eigenaren en de gemeente.

1.3 Proces

De transformatie van Ermerzand verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 1 is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid en deze worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de (verenigde) eigenaren op Ermerzand en het gemeentebestuur.

2. Waar staan we nu?

2.1 inleiding
Het transformatieproces van Ermerzand loopt al geruime tijd. Dat is niet uniek; vergelijkbare trajecten bij andere parken kosten ook veel tijd. Dit komt omdat bij transformatie nagedacht wordt over de toekomst. We staan op een kruispunt: welke kant gaat het op met een park, wat moet behouden blijven, wat kan of moet anders, wat willen we? Geen vragen die iedere dag gesteld worden en daarom is de beantwoording best ingewikkeld. Allerlei onderwerpen komen voorbij, allerlei partijen vinden er vanuit hun positie, belang en/of verantwoordelijkheid iets van. Daarbij geldt dat hoe groter het park en hoe meer eigenaren, des te langer duurt een transformatietraject. Ermerzand is een flink park, met bovendien een heel eigen eigendoms- en besluitvormingsstructuur: parken met een VvE, een CvE en eigenaren met een appartementsrecht in plaats van volledig eigendom komen niet veel voor. Daarnaast is het bijzondere van Ermerzand dat er nog allerlei voorzieningen (zwembad, tennisbaan, receptie, kantine etc.) aanwezig zijn.

2.2 Wat is er al uitgevoerd
De afgelopen jaren is er in veel gesprekken in de transitiecommissie een basis gelegd voor het streefbeeld dat er nu ligt, zie ook bij 3.2. Daarnaast zijn er allerlei zaken besproken, uitgezocht en uitgewerkt die los van de inhoud van het streefbeeld van belang zijn. Deze zijn vooral terug te vinden in de beantwoording van de vele vragen, de zogenaamde Q en A's.

2.2 Wie gaat waarover?
Een transformatieproces is een samenwerking tussen 'het park' en de gemeente, met nog enkele andere partijen in de zijlijn (omwonenden, provincie etc.). Wat 'het park' precies inhoudt verschilt van geval tot geval. In het geval van Ermerzand is er een bijzondere situatie: de eigenaren zijn verplicht verenigd in een VvE en hebben niet het eigendom van hun woning en perceel, maar een appartementsrecht van 158 m2. Alle overige gronden en boven- en ondergrondse voorzieningen zijn in gezamenlijk bezit. De VvE/CvE heeft in vergelijking tot andere parken veel te zeggen over het gebruik van de gronden en de opstallen en heeft bevoegdheden en regels die op veel punten verder gaan dan die van de gemeente. Dat 'baas op eigen park' heeft voordelen: de eigenaren bepalen met elkaar wat er gebeurt en de gemeente staat meer op afstand. Het maakt de besluitvorming over bepaalde zaken ook gecompliceerder. Zo zijn er regels over wie met welke meerderheid kan besluiten en zijn voor ingrijpende zaken zoals deze transformatie duidelijke meerderheden nodig. Ook zijn bepaalde zaken voor wat de gemeente betreft wel toegestaan, maar op grond van de statuten en het huishoudelijk reglement niet.

Het is goed een onderscheid te maken in drie soorten besluitvorming:

1. Besluitvorming over de inhoud van het streefbeeld: dat is uitgewerkt in hoofdstuk 12.
2. Besluitvorming over de transitie: daarin een onderscheid tussen de besluiten die het collectief van de eigenaren, verenigd in de CvE/VvE, moet nemen en de besluiten die individuele eigenaren moeten nemen:
    a. Besluitvorming CvE/VvE: het kader hiervoor zijn vooral de statuten en reglementen, in combinatie met wat er in wetgeving (Burgerlijk wetboek) is bepaald. Op dit moment wordt juridisch uitgezocht wat dit betekent voor besluitvorming over het transformatieproces en de te nemen stappen. In het voorjaar van 2025 zullen de eigenaren hierover worden geïnformeerd en worden er voorstellen gedaan.
    b. Besluitvorming individuele eigenaren: eigenaren hebben de keuze wel of niet mee te gaan in de transformatie naar permanente bewoning. Gelet op het daadwerkelijke gebruik gaan we ervan uit dat de meeste eigenaren zullen meegaan, maar voor degenen die een recreatieve bestemming willen behouden en niet permanent willen wonen blijft die mogelijkheid bestaan. Over wat dat precies betekent komen we ook nader te spreken.

Besluitvorming na de transitie: dat heeft te maken met wie waarover gaat bij bijvoorbeeld plannen voor uitbreiding of verbouwing van de woning. Dat is nu deels geregeld in de reglementen van het park, deels in het omgevingsplan (bestemmingsplan) van de gemeente. Dit samenspel tussen de besluitvorming door de gemeente, door de CvE/VvE en door de individuele eigenaren komt heel precies. In het hoofdstuk 'Huis en erf' staat onder meer als actiepunt beschreven het stroomlijnen van de regels, zodat gemeente en VvE/CvE elkaar niet tegenspreken of dubbel werk (vergunningen, toestemming) nodig is.

3. Wat is een streefbeeld?

3.1 Inleiding

Een belangrijke stap in het transformatieproces is het opstellen en vaststellen van het streefbeeld. Het streefbeeld is bedoeld om te schetsen hoe Ermerzand er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Het streefbeeld dient daarmee als visiedocument, dat na vaststelling verder uitgewerkt en concreet gemaakt wordt in een transformatieplan en een omgevingsplan (bestemmingsplan).

In het kort gaat het streefbeeld over 'wat is goed, wat kan of moet anders'. Voorafgaand aan dit streefbeeld is nagedacht over aan de ene kant wat goed, onderscheidend, aantrekkelijk is aan Ermerzand en wat behouden zou moeten blijven. Aan de andere kant zijn de knel- en verbeterpunten benoemd, naast de eisen die worden gesteld aan permanente bewoning.
Per thema is beschreven wat de huidige situatie is, waar knelpunten zitten of ruimte of noodzaak voor verbetering is en welke afspraken daarover zijn/worden gemaakt tussen de gemeente en het park.
Hieronder is uitgelegd hoe tot de verschillende thema's is gekomen en hoe de voorstellen tot stand zijn gekomen.

3.2 Bepalen van de thema's voor het streefbeeld

De thema's die van belang zijn verschillen per park en hangen af van de omstandigheden en de wensen. Voor Ermerzand is op vier manier bepaald welke thema's van belang zijn:

1. Kwaliteitskaarten: dit is een methode die ook bij andere parken in Drenthe die in een transformatieproces zitten wordt gebruikt. Aan de hand van 42 kaarten is bepaald welke onderwerpen relevant zijn voor Ermerzand en welke niet. De kwaliteitskaarten zijn ingevuld in aanwezigheid van de transitiecommissie en enkele andere betrokken eigenaren. Ze zijn toegevoegd als bijlage 2.
2. De gesprekken met de transitiecommissie, de besturen van VvE en CvE en met de eigenaren hebben meer inzicht opgeleverd in wat er speelt en van belang is.
3. Ervaringen bij andere parken: sommige thema's spelen op alle parken in transformatie. Vanuit deze ervaringen zijn ook onderwerpen op tafel gekomen.
4. Sessie 28 september 2024: in deze werksessie is met de aanwezige eigenaren nagedacht over de bouwstenen voor het streefbeeld aan de hand van drie invalshoeken: huis & erf, gezamenlijke ruimte en collectieve voorzieningen. De schematische opbrengst van deze bijeenkomst is opgenomen als bijlage 3.

3.3 Uitwerking en kosten

Een streefbeeld is geen uitgewerkt plan. Bij die laatste hoort een uitwerking waarbij ook de kosten betrokken worden. Zover is het nu nog niet: om te kunnen uitrekenen wat iets kost moet je eerst weten wat je wilt. Daarom zijn in dit streefbeeld geen kosten of andere uitspraken over financiering opgenomen. Wanneer er draagvlak is voor het streefbeeld kan er een doorrekening en verdere uitwerking plaatsvinden. Daarna kan besloten worden of iets haalbaar en betaalbaar is of dat bijstelling nodig is. Zie ook hoofdstuk 12.

3.3 Uitgangspunt: eigendom verandert niet

Voor dit streefbeeld is het vertrekpunt dat er geen wijzigingen plaatsvinden in de eigendomsverhoudingen op het park. Er is dus vanuit gegaan dat de ondergrond van de percelen niet aan de eigenaren wordt verkocht en dat de gemeente evenmin gronden overneemt. Dit geldt ook voor het 196^{e} deel van de CvE.

3.3 Leeswijzer

Alvorens het streefbeeld te beschrijven is in hoofdstuk 4 een korte beschrijving van Ermerzand opgenomen. Daarna volgt verdeeld over de hoofdstukken 5 tot en met 10 het streefbeeld, met per hoofdstuk de thema's die er voor Ermerzand toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders). Aan het eind van ieder thema is een tabel opgenomen met daarin de actie en een beschrijving hoe en door wie die verder uitgewerkt moet worden.

actie	Wat	Hoe/wie	
5.2	Maximaal 1 bouwlaag	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	

Daarna hoofdstuk 11 over de zogenaamde 'kwaliteitsimpuls' en tot slot hoofdstuk 12 over de vervolgstappen.

4. Ermerzand

Opzet met kaart/luchtfoto
Beschrijving geschiedenis, eigendomsstructuur, bestaand gebruik
Bestemmingsplan, statuten, reglement

5. Streefbeeld huis & erf

5.1 Wat is de huidige situatie
De woonbebouwing op het Ermerzand bestaat uit 65 'blokjes' die ieder bestaan uit drie vernuftig geschakelde bungalows, die alle even groot zijn. Veel woningen zijn in de afgelopen jaren gemoderniseerd en/of uitgebreid, maar het oorspronkelijke karakter is in stand gebleven. Reden hiervoor is vooral het feit dat er vanuit de VvE regels worden gesteld aan de verschijningsvorm (kleurstelling, handhaven karakteristieke schoorsteen) en de wijze van uitbreiding. Deze laatst is alleen mogelijk in een beperkt aantal varianten. Bij iedere blokje-van-drie is voorzien in drie parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is er een verschil aan wat aan bebouwing is toegestaan op grond van het gemeentelijk omgevingsplan en wat volgens het reglement van de CvE mogelijk is. Dit kan tot verwarring leiden. Het ruimtebeslag van iedere woning met tuin is formeel 158 m2. Iedere eigenaar heeft een appartementsrecht van deze omvang. Daarnaast hebben sommige bewoners hun perceel vergroot., zonder dat daarvoor een huur-of gebruiksovereenkomst gesloten is. Een vergroting tot 200 m2 wordt als aanvaardbaar aangemerkt, maar er zijn ook situaties dat eigenaren grotere tuinen hebben. Hierdoor zijn de erven/tuinen uiteenlopend van omvang. Sinds de toename van het aantal gevallen van permanente bewoning worden er meer schuren en andere bebouwing (houtopslag, carports) gebouwd en neemt de behoefte aan het afschermen van de tuin toe, met name daar waar die grenst aan de weg. Die afscherming vindt nu plaats met hagen en met schuttingen en muren.

5.2 Wat is het streven
Een maximale oppervlakte van woning en bijgebouwen van 100 m2 lijkt voldoende te zijn. De bouw van een schuur in de tuin zou niet ten koste moeten gaan van de bij de woning behorende parkeerplaats. Een schuur van maximaal 12 m2 voldoet. Ook het beperken van de bouwhoogte tot de bestaande één bouwlaag wordt gedragen, evenals het handhaven van regels voor de kleurstelling en het behoud van de schoorsteen.

Schuttingen en tuinmuren (met uitzondering van de bestaande tuinmuurtjes direct aan de woningen) zouden uitgesloten moeten worden, zodat de groene uitstraling in stand blijft. Om het perceel/de tuin af te schermen kunnen hagen worden toegepast. In sommige situaties, bijvoorbeeld direct aan de weg kan een hoge haag belemmerend zijn voor het verkeer en ook situaties waarbij een woning volledig schuilgaat achter hoge hagen is niet wenselijk. In een groenstructuurplan (zie hoofdstuk 6) zal dit in overleg nader worden uitgewerkt. In dit groenstructuurplan zal ook een maximaal verhardingspercentage worden opgenomen, waarin staat tot hoeveel procent van het erf verharding is toegestaan.

Voor wat betreft de grootte van de percelen: de bestaande 158 m2 blijft de basis. Een groter erf/tuin zou mogelijk moeten zijn wanneer de ruimte ervoor is. Dit is ter beoordeling van de CvE/VvE en aan de hand van duidelijke criteria die kunnen worden opgenomen in het groenstructuurplan, zie ook in het hoofdstuk 6. Enkele van die criteria zijn de consequenties van een grotere tuin voor de buren, voor de bereikbaarheid van de woningen en voor het (door)zicht en de aanblik.

Dan het parkeren: parkeren in de tuin, dus buiten de aangewezen ruimte, wordt als onwenselijk gezien. Verder is er de wens een soort standaard-ontwerp te maken voor een carport waaronder alle bij een blokje-van-drie behorende parkeerplaatsen overdekt kunnen worden. Extra ruimte voor parkeren is wel gewenst; zie daartoe hoofdstuk 7.
Tot slot is het gewenst de regels over bouwen en gebruiken te stroomlijnen, zodat duidelijk is wat mogelijk is en of er toestemming of een vergunning moet gevraagd bij de CvE/VvE en/of bij de gemeente.

actie	Wat	Hoe/wie	
5.1	Maximaal aantal m2 bebouwing 100 m2	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.2	Maximaal 1 bouwlaag	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.3	Wijze van uitbreiding	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.4	Opp. Schuur max 12 m2	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.5	Regels voor kleurstelling	Vastleggen in reglement	
5.6	Behoud schoorsteen	Vastleggen in reglement	
5.7	Regels erfscheidingen: geen schuttingen en muren	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.8	Hoogte hagen	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.9	Verhardingspercentage tuinen	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.10	Groenstructuurplan met criteria voor uitbreiding erven/tuinen	Vastleggen in reglement	
5.11	Parkeerverbod tuinen	Vastleggen in reglement	
5.12	Plan voor gezamenlijke carport	Vastleggen in reglement	
5.13	Stroomlijnen regels CvE/VvE-gemeente	In overleg	

6. Streefbeeld gezamenlijk groen

6.1 Wat is de bestaande situatie

Zo'n 85% van de 20 hectare die Ermerzand beslaat is in eigendom en beheer van de CvE en daarmee 'van alle eigenaren'. De opzet is die van een 'bungalowwijk': met woningen in één bouwlaag die schijnbaar speels neergezet zijn in een ruim opgezette groenstructuur, een slingerende weg er doorheen, omgeven door aan de ene kant een waterpartij en aan de andere kant een bosrand. Een bijzonder element is het eiland, dat ook overwegend groen is ingericht.

Het groen buiten de particuliere woningen en erven wordt in opdracht van de CvE onderhouden door de parkcommissie, aan de hand van het Beheersplan Groen. Met de inzet van vooral vrijwilligers en met eigen materiaal wordt het groen planmatig onderhouden, met oog voor natuurlijk groenbeheer.

6.2 Wat is het streven

Het streven is het in stand houden van een goed beheerde groenvoorziening. Op dit moment is er geen aanleiding wijzigingen aan te brengen aan het gezamenlijk groen, noch aan de wijze van onderhoud en beheer. Dat is prima georganiseerd, waarbij het beheer door vrijwilligers een zeker risico in zich draagt.

Wel zijn er enkele zaken genoemd die van belang zijn op te nemen. Zo is er de wens om de groen ingerichte open ruimte tussen de woningen niet te verdichten met extra (woning)bouw. Verder de wens om de groenstrook langs het strand te verbreden.

Zoals in hoofdstuk 5 ook benoemd zijn er aandachtspunten voor de locaties daar waar de particuliere tuinen het gezamenlijk groen raken. Een groenstructuurplan zou nuttig zijn als kader voor het bepalen van de mogelijke vergroting van de particuliere tuinen. Daarin moet worden uitgewerkt welk groen/welke locaties niet zouden moeten worden toegevoegd aan de particuliere tuinen, vanwege efficiënt onderhoud, het handhaven of bevorderen van open zichtlijnen, het borgen van verkeers- en sociale veiligheid, het borgen van de brandveiligheid (brandgangen) enzovoorts. In dit plan kan ook worden opgenomen op welke (groene) manieren de particuliere tuinen afgeschermd kunnen worden. Tot slot kan in het groenstructuurplan worden opgenomen hoe een groene herinrichting van het eiland (zie ook hoofdstuk 11) eruit kan zien, evenals de verbetering/verfraaiing van het entreegebied en een groene inpassing van extra parkeerclusters (zie hoofdstuk 7).

actie	Wat	waar	
6.1	Geen extra woningen in het groen	Vastleggen in omgevingsplan	
6.2	Groenstructuurplan met criteria voor uitbreiding erven/tuinen	Vastleggen in reglement	
6.3	Groenstructuurplan: inrichtingsplan voor het eiland, voor het entreegebied en de parkeerclusters	Vastleggen in reglement	

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement
Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

7. Streefbeeld wegen en parkeren

7.1 Wat is de bestaande situatie
Door het park slingert een smalle geasfalteerde weg, waaraan alle blokjes-van-drie woningen ontsloten zijn. Er is één rijbaan voor alle verkeersdeelnemers. De weg bevindt zich in een redelijke staat van onderhoud en wordt periodiek door de CvE onderhouden, met aandacht voor onderhoud op de korte en de lange termijn. De rijbaan is geasfalteerd en op sommige plekken van drempels voorzien. Vanaf de rijbaan zijn de woningen in blokjes-van-drie ontsloten met halfverharding. Het geheel functioneert naar behoren, met op enkele plaatsten knelpunten in natte tijden en beschadigingen vanwege belasting door (te) zwaar verkeer.

7.2 Wat is het streven
Er is geen aanleiding de inrichting en de constructie van de weg te wijzigen. Bij goed onderhoud en het voorkomen van onnodige belasting voldoet de weg nog lange tijd. Een aandachtspunt is de afvoer van het water op de weg in natte tijden.
De weg moet in goede staat blijven. Dat is in de huidige situatie zo en zal nog belangrijker worden in de situatie dat in geheel Ermerzand gewoond mag worden. Naar verwachting zal het gebruik van de weg intensiever worden en de verwachtingen/eisen die de gebruikers eraan stellen hoger. De verantwoordelijkheid om de weg goed te houden zal ook bekrachtigd zal worden in een overeenkomst tussen de CvE en de gemeente. Daarbij zullen ook de aanbevelingen van de Veiligheidsregio en de brandweer worden betrokken. In het kader van de voorgenomen transformatie zullen deze beoordelen of er nog sprake is van knelpunten voor, vooral, de bereikbaarheid van alle woningen door de hulpdiensten. Een wens die in ieder geval zal bijdragen aan een veiliger ontsluiting is het scheiden van de in- en de uitgang, door een extra aansluiting op de Dalerstraat te maken. Dit kan door een doorsteek te maken door de groenstrook, op de plaats van het huidige parkeercluster net voor de uitgang.
Een belangrijke maatregel om te voorkomen dat de weg teveel te lijden heeft is het voorkomen van onnodig zwaar verkeer. Hiertoe zal een overlaadpunt bij de entree worden ingericht, zodat zware (bouw)materialen kunnen worden overgeladen in lichtere voertuigen.
Vanwege de permanente bewoning is een zogenaamde parkeernorm van tenminste twee auto's per woning aan de orde. Die kunnen voor een deel worden gevonden bij de woningen (vier, in sommige gevallen meer plaatsen per blokje-van-drie), maar er zal uitbreiding van het aantal parkeerclusters nodig zijn. Die zijn er nu vòòr de entree (bij de afvalinzameling), net voor de uitgang en bij het centrumgebouw, maar een uitbreiding is noodzakelijk. Dat kan in de vorm van een vergroting van een bestaand cluster en/of de aanleg van een of meerdere nieuwe clusters. De locaties kunnen in het Groenstructuurplan worden opgenomen en zullen ook in het omgevingsplan worden aangeduid. Ook de plaatsing van laadpalen bij de bestaande en nieuwe parkeerclusters wordt overwogen.

actie	Wat	Hoe/wie
7.1	Overeenkomst over instandhouding weg	
7.2	Zo nodig uitvoeren maatregelen voor toegankelijkheid	
7.3	Uitgang aanleggen	
7.4	Overlaadpunt aanleggen	
7.5	Extra parkeerclusters (locaties in Groenstructuurplan)	

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement
Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

8. Streefbeeld nutsvoorzieningen (kabels, leidingen, afval, post)

8.1 Wat is de bestaande situatie

De riolering en de watervoorziening zijn in eigendom en beheer van de CvE. De overige nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, glasvezel en kabel-TV) bij externe bedrijven.
De afvalinzameling vindt plaats met een perscontainer bij de entree, die in eigendom en beheer is van de CvE. De eigenaren brengen hier hun afval in zakken of anderszins naartoe en dat wordt niet-gescheiden ingezameld en opgehaald zodra de container bijna vol is.
In het centrumgebouw bevinden zich de brievenbussen, voor iedere woning één. Pakjes worden wel huis-aan-huis bezorgd door de pakketdiensten. Dat betekent gemak, maar ook extra verkeer en belasting van de wegen.

8.2 Wat is het streven

Een permanente woonmogelijkheid in alle woningen betekent een grotere belasting van het netwerk, met name het elektriciteits- en het waternet en de riolering. Naar verwachting zal dit niet tot problemen leiden gezien het feit dat de meeste woningen al permanent bewoond worden.
De straatverlichting verdient aandacht omdat deze verouderd is. Renovatie of vernieuwing, met moderne, duurzame en terughoudende verlichting is gewenst.
Vanwege de overgang naar een woonfunctie wordt de gemeente Coevorden verantwoordelijk voor de afvalinzameling. Dit betekent dat moet worden ingezameld met het gemeentelijk systeem. De meest gebruikelijke manier is gescheiden inzameling met kliko's per woning die door een vuilnisauto worden opgehaald. Dat is in verband met de ruimte en de belasting van de wegen in Ermerzand geen gewenste situatie. Het alternatief is de plaatsing van ondergrondse containers voor gescheiden inzameling op de bestaande locatie. Bewoners kunnen met gebruik van een pas op deze manier hun afval kwijt. Ze betalen de in de gemeente gebruikelijke afvalstoffenheffing en krijgen ook toegang tot de milieustraat voor grofvuil.
De wens is om de brievenbussen te verplaatsen naar de ingang van het park, daar waar ook de afvalinzameling plaatsvindt. Onderzocht wordt of er naast de brievenbussen ook een zogenaamde pakketmuur (ook wel pakketkluis of pakketautomaat) geplaatst kan worden. Pakketbezorgers kunnen hier de pakketten afleveren zonder het park op te hoeven rijden. Bewoners kunnen met een code of pasje hun pakket uit de pakketmuur halen op het moment dat zij dat willen.

actie	Wat	Hoe/wie
8.1	Plan voor renoveren of vervangen straatverlichting opstellen en uitvoeren	park
8.2	Plan voor laadpalen bij bestaande en nieuwe parkeerclusters opstellen en uitvoeren	park
8.3	Afvalinzameling naar gemeente	wettelijk
8.4	Plaatsing ondergrondse containers	in overleg gemeente - park
8.5	Brievenbussen naar entreegebied	park
8.6	Pakketmuur plaatsen	park

9. Streefbeeld Bouwbesluit

9.1 Wat is de bestaande situatie

Alle woningen (en andere gebouwen) moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit 2012). Daarin staan regels voor veiligheid, gezondheid en dergelijke. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het voldoen aan de regels, de gemeente kan deze controleren. De regels voor recreatiewoningen zijn anders/minder streng dan de regels voor 'normale' woningen. Dit heeft ermee te maken dat mensen over het algemeen niet voortdurend of lange tijd in een recreatiewoning verblijven en wel in hun 'normale' woning. Verder is er een groot verschil tussen de eisen voor nieuwe woningen en voor bestaande woningen. Omdat de woningen in Ermerzand er al staan gelden de eisen voor bestaande woningen.

De eigenaren van de woningen op Ermerzand die hun woning recreatief gebruiken moeten hun woning laten voldoen aan de eisen die voor bestaande recreatiewoningen gelden. Voor de eigenaren die er permanent wonen, of verhuren voor permanente bewoning, moet hun woning aan de strengere eisen voor bestaande 'normale' woningen voldoen. Er geldt dus op dit moment een verschil in eisen.

9.2 Wat is het streven

In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen, voor zover ze een bestemming 'wonen' krijgen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bbl voor bestaande bouw, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.
Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen ontvangen een inspectierapport en de gemeente een afschrift daarvan.
Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

actie	Wat	Hoe/wie
10.1	Inspectie Bouwbesluit uitvoeren	eigenaren
10.2	Inspectierapporten naar eigenaren, afschrift naar gemeente	park
10.3	Termijn stellen voor aanpassingen	gemeente
10.4	Steekproefsgewijze controle	gemeente

10.Streefbeeld voorzieningen

10.1 Wat is de bestaande situatie

Ermerzand is het enige park in Drenthe dat in aanmerking komt voor transformatie naar een woonfunctie waar nog allerlei voorzieningen bestaan die voortkomen uit de tijd dat het nog een toeristisch bungalowpark was. Een aantal van deze voorzieningen is inmiddels niet meer functioneel en/of in gebruik, andere zijn dat nog wel, al dan niet in een aangepaste vorm. In algemene zin kan gezegd worden dat de meeste van deze voorzieningen niet meer aan de inzichten van deze tijd voldoen. Omdat ze verouderd zijn en/of anders van opzet of capaciteit/grootte dan passend anno nu.
Hieronder een schema waarin te zien is om welke voorzieningen het gaat. Alle voorzieningen zijn in eigendom en beheer/exploitatie bij het park zelf.

10.2 Wat is het streven

Het streven is een aantal voorzieningen af te stoten/ te sluiten en een aantal andere in stand te houden. In de bestaande of aangepaste vorm, dan wel op een andere locatie op het park. Hieronder het overzicht van die voorzieningen. Ook zijn wensen en suggesties genoemd voor nieuwe functies. Deze zijn ook in onderstaande tabel opgenomen:

Voorziening	Behoud	Schrappen	Nieuw
Receptiefunctie		x	
brievenbussen	x		
wasruimte		x	
Stalling/opslag tbv onderhoud	x		
ontmoetingsruimte	x		
vergaderruimte	x		
Meerhuis	x		
zwembad		x	
tennisbaan		x	
Jeu de boulesbaan	x		
midgetgolfbaan		x	
speelvoorzieningen	x		
trapveldje	x		
Steiger/ponton bij strand			x
Zorg/medisch/verzorging			x
Fitness/sauna			x
Watertappunt strand			x
Toiletvoorziening strand			x
(mantel)zorgwoning			x
Eiland: moestuin, kruidentuin, voedselbos			x
Eiland: wandel- en trimpaden			x

actie	Wat	Hoe/wie
10.1	Voorstel uit tabel voor keuzes over behoud, schrappen en toevoegen voorzieningen nader uitwerken	Park, in overleg met gemeente

10.3 Moet er een keuze worden gemaakt over wat te doen met de voorzieningen?
Wanneer besloten wordt een aantal voorzieningen te schrappen komt automatisch de vraag 'en wat doen we dan met de vrijkomende ruimte?' Daarnaast hebben keuzes die worden gemaakt ook onderling verband met elkaar: wanneer de receptiefunctie, de wasruimte en de brievenbussen verdwijnen uit het bestaande gebouw, wat betekent dat dan voor de andere functies in datzelfde gebouw? Dat roept dan weer vervolgvragen op over de staat en toekomstbestendigheid van gebouwen en functies, de kosten van eventuele sloop en de opbrengsten door eventuele nieuwe functies. Dat zijn ingewikkelde vraagstukken en puzzels. Puzzels die wel gelegd moeten worden en waarvoor het transformatieproces een geschikt moment kan zijn. Nu wordt immers nagedacht over de toekomst van Ermerzand en is ook een passende gelegenheid om na te denken over wat behouden moet blijven, wat anders kan of moet en tot welke kosten en baten dit leidt. De hieruit volgende keuzes kunnen vervolgens worden meegenomen in de herziening van het omgevingsplan (bestemmingsplan).
In dit streefbeeld zijn nu de eerste keuzes (wat behouden, wat schrappen, wat nieuw) benoemd. In de verdere uitwerking is het verstandig ook die andere vervolgvragen uit te werken. Daarin zit ook een mogelijk verband met de noodzakelijke kwaliteitsimpuls, zie hieronder.

11.Kwaliteitsimpuls

Een vereiste van de Provincie Drenthe is dat de transformatie van een vakantiepark naar een permanente woonfunctie gecombineerd wordt met een zogenaamde 'kwaliteitsimpuls'. Dit betekent dat er een ruimtelijke, landschappelijke en/of maatschappelijke 'plus' wordt toegevoegd aan het park. Hoe die impuls eruit moet zien is niet omschreven. Dat hangt af van de omstandigheden, kansen en mogelijkheden op het park zelf. Het is vooral aan het park om hier invulling aan te geven. Voorbeelden van andere parken zijn het vergroten van de biodiversiteit door de natuurwaarden te vergroten, het herstellen van de landschappelijke beplanting om het park, verduurzaming op het park enzovoorts.

Bij Ermerzand is er nog geen keuze gemaakt voor een kwaliteitsimpuls. Uit dit streefbeeld blijkt al wel dat er zich enkele voor de hand liggende aanknopingspunten aandienen. Dat zou het opstellen en uitvoeren van het Groenstructuurplan kunnen zijn, waarin de kwaliteitsimpuls zit in het instandhouden, borgen en versterken van het groene karakter van het park, in combinatie met maatregelen om het park toekomstbestendig te maken voor wat betreft het wonen. Een andere mogelijkheid is het opstellen en uitvoeren van een integraal plan voor behoud, vernieuwing, sloop en toevoeging van de collectieve voorzieningen, waarmee Ermerzand zichzelf toekomstig bestendig. In een verdere uitwerking (zie hoofdstuk 12) zal het park hierover keuzes moeten maken.

12. Vervolgstappen

Dit streefbeeld en de uitwerking daarvan in acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn tot stand gekomen in het periodieke overleg tussen de transitiecommissie namens de eigenaren en de gemeente op ambtelijk niveau. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet er instemming plaatsvinden door de beide 'achterbannen', te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en de (verenigde) eigenaren in het gebied. Die 'instemming' houdt in het instemmen met het streefbeeld en de daarin opgenomen acties.
Na de toezending en de presentatie van het concept-streefbeeld krijgen de eigenaren de gelegenheid reacties in te dienen. Mogelijk leidt dat tot enkele bijstellingen en verduidelijkingen en tenslotte wordt het streefbeeld definitief gemaakt.
Het is goed dat het streefbeeld daarna ook een 'status' krijgt. Niet als juridisch bindend document, maar wel als gedragen stuk dat een basis vormt voor verdere uitwerking. Burgemeester en wethouders van Coevorden zullen het als zodanig vaststellen.

Discussie: stemming, peiling over wijze van instemming??

Maar voordat we zover zijn is het belangrijk dat u zich als geheel en individueel eerst uitspreekt over dit streefbeeld. Kunt u zich vinden in de beschrijvingen en de actiepunten? Denkt u dat daarmee een goede basis wordt gelegd voor een nieuwe toekomst van Ermerzand als een woonpark?

Nr.	Document
1	21. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20250207 concept v0.pdf
2	12. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241220 concept.pdf
3	10. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241206 v2.pdf
4	15. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20250124 concept v2.pdf
5	20. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20250204 concept.pdf
6	3. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241011 concept.pdf
7	5. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241025 concept.pdf
8	6. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241025.pdf
9	4. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241011.pdf
10	22. Ermerzand 9 november 2024.pdf
11	18. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20250124.pdf
12	17. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20250124 concept v0.pdf
13	11. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241206.pdf
14	13. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241220.pdf
15	9. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241206 concept.pdf
16	14. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20250124 concept v1.pdf
17	8. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241108.pdf
18	19. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20250207 concept v2.pdf
19	2. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20240906 concept.pdf
20	1. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20240816 concept.pdf
21	16. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20250124 concept.pdf
22	7. Aant. ov Ermerzand transitiecommissie 20241108 concept.pdf

Beoordeling	Woo	Afzender	Ontvanger
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Volledig openbaar			
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		

Aant ov Ermerzand - gemeente en VVPD **16 augustus 2024**

Gemeente en VVPD op uitnodiging aanwezig

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig: [redacted]

C.c.: [redacted]

proces

[redacted] vraagt zich af of bestuur achter werksessie staat. [redacted] heeft gezegd, gaat door

proces van adviseur

Hij heeft aangegeven dat hij enige spreekbuis is, dan haakt commissie af [redacted]

Wrevel tussen bestuur en commissie

Wat is zijn opdracht?

[redacted] en [redacted] stoppen met het bestuur. [redacted] [redacted] ziet zijn inzet niet gewaardeerd

Vanaf dat [redacted] begon was onderhandelaar nodig

Adviseur eigenhandig doorgedrukt.

[redacted] frustrerend handelen van het bestuur.

Opdracht met mandaat nooit omschreven

Ook weinig terugkoppeling geweest vanuit de commissie

Geen draagvlak vanuit het bestuur

werkgroep

- 28 september
- wvttk

streefbeeld

- irritatie: club van makelaar geeft geen antwoord op taxatie vragen
- wensen, verlangens en ideeën

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.
    - Beschikbaarstelling van budget voor onderzoek naar mogelijkheden op de locatie van het centrumgebouw.
    - Al of niet behoud van het zwembad
    - Gebruik van grondoppervlak voor tuinen

  Op 25 mei as. is een vervolgoverleg om wel besluiten te kunnen nemen.
- [redacted] en [redacted] zijn benoemd als nieuwe leden van de transitiecommissie (valt onder VvE).

Hoofdpunten proces (conform memo [redacted] over de huidige stand van zaken van het transformatieproces en hoe te komen tot een toekomstbeeld:

- *Gemeenschappelijke ruimte; inrichting en beheer*
    - 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.
    - Gemeente stelt voor om dit proces samen met de eigenaren op te pakken. Iedereen kan zich daarin vinden.
    - Idee is een soort van droomsessie met workshops. Daar zijn dan wel veel begeleiders bij nodig. We zitten te denken aan [redacted], [redacted] en [redacted]
    - [redacted] van Daad er de hele dag bij vragen om het daarna te verbeelden. [redacted]
    - Voorstel is externe dagvoorzitter. [redacted] vraagt [redacted] [redacted]
    - Datum? Voorstel is om na de zomervakantie te doen. Afgesproken: 28 september.
    - Gemeente overlegd welke vakambtenaren nodig zijn. Eventueel presentatie in civiel overleg van de gemeente. [redacted]
    - Daarnaast zijn verslaglegggers nodig, deze worden bij voorkeur vanuit het park benoemd. Mogelijkheden zijn [redacted], [redacted] en [redacted] [redacted] zal hen vragen. [redacted] [redacted] heeft ook nog een collega [redacted], die hij gaat vragen. [redacted]
    - Concept uitnodiging maken [redacted]
    - Voorbereidende document aanpassen i.o.m. [redacted] [redacted]
    - Locatie op het park.
    - Ook reserveren Meerhuis i.v.m. mogelijke ruimtegebrek bij workshop
    - Ook meenemen in nieuwsbrief voor de vakantie.
    - Wethouder uitnodigen voor opening? [redacted]

- *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. [redacted]
    - 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. [redacted]

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. [redacted] 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 Rekelhof zijn doorgezet naar Zwanenburg en [redacted] met het verzoek om een reactie. Zwanenburg heeft aangegeven dat zijn opdracht is afgerond. [redacted] vraagt [redacted] of die een concept reactie kan maken. [redacted]

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. [redacted]
- Thema Bouwbesluit nog een keer uitleggen in de volgende Nieuwsbrief. Concept laten maken door gemeente. [redacted]
- Voor de vakantie nog een Nieuwsbrief versturen. [redacted]
- [redacted] vraagt naar tussentijdse rapportage. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Belastingregime aanpassen en apart versturen in pdf en als bijlage bij Q&A. [redacted]
- Vragen van [redacted] toevoegen als bijlage.

Nieuwsbrief

- Voor de vakantie zal een nieuwe Nieuwsbrief worden verstuurd. [redacted]
- Wachten op reactie toets BB gemeente, dan nieuwe nieuwsbrief met aanvullingen
- [redacted] maakt teksten voor volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted]

Eigenaren

Werkgroep

- Aansluitend aan dit overleg, overleg met de werkgroep. [redacted]

Inloopbijeenkomst

- Er wordt een nieuwe inloopbijeenkomst op 27 juni as. georganiseerd om ook nieuwe eigenaren te benaderen. [redacted] maakt concept uitnodiging en zal deze in met de commissie overleggen. [redacted]

Ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige analyse

- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. [redacted] zal hier ook naar kijken. Beoordelen nadat streefbeeld bekend is. [redacted]

Juridisch

- Een ieder heeft het Juridische verhaal van [redacted] doorgelezen. Op 21 juni as. zal [redacted] een toelichting geven. [redacted]

Belastingregime

- Memo belastingregime met voorbeeldsituaties
  - Er bestaat een memo over Box 3. De vraag is of deze nog actueel is. [redacted] zal dit checken. Is gevraagd, kan niet gebruikt worden. [redacted] vraagt [redacted] op actualiteit. [redacted]
  - Optie gebruik 2e woning in de voorbeelden toevoegen. Daarna kan de memo worden verzonden naar de eigenaren. Eventueel als bijlage bij de Q&A. [redacted]

Planning

- [redacted] en [redacted] maken planning van 2024 na concept streefbeeld. Pakken [redacted] en [redacted] op.

WvttK

- [redacted] 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. [redacted]

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 7 juni VERVALT
- 21 juni 09.00 – 13.00 uur (afwezig [redacted], [redacted] 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 [redacted]
- 2 augustus VERVALT
- 16 augustus 09.00 uur (afwezig [redacted]
- 30 augustus VERVALT
- 13 september 09.00 uur (afwezig [redacted]
- 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

Aant ov Ermerzand - gemeente en VVPD **6 september 2024**

Gemeente en VVPD op uitnodiging aanwezig

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig: [redacted]

C.c.: [redacted]

proces

[redacted] vraagt zich af of bestuur achter werksessie staat. [redacted] heeft gezegd, gaat door

proces van adviseur

Hij heeft aangegeven dat hij enige spreekbuis is, dan haakt commissie af [redacted]

Wrevel tussen bestuur en commissie

Wat is zijn opdracht?

[redacted] en [redacted] stoppen met het bestuur. [redacted] [redacted] ziet zijn inzet niet gewaardeerd

Vanaf dat [redacted] begon was onderhandelaar nodig

Adviseur eigenhandig doorgedrukt.

[redacted] frustrerend handelen van het bestuur.

Opdracht met mandaat nooit omschreven

Ook weinig terugkoppeling geweest vanuit de commissie

Geen draagvlak vanuit het bestuur

werkgroep

- 28 september
- wvttk

streefbeeld

- irritatie: club van makelaar geeft geen antwoord op taxatie vragen
- wensen, verlangens en ideeën

Opmerkingen op vorig verslag

- Het verslag van 24 mei jl. is akkoord.
- Afgelopen 2x geen verslag gemaakt i.v.m. overleg structuur n proces en rbereiding 28 spet

Agenda en mededelingen

- ALV van CvE/VvE op 11 mei jl.; daar waren te weinig eigenaren voor besluitvorming over de voorzieningen.
    - Beschikbaarstelling van budget voor onderzoek naar mogelijkheden op de locatie van het centrumgebouw.
    - Al of niet behoud van het zwembad
    - Gebruik van grondoppervlak voor tuinen

  Op 25 mei as. is een vervolgoverleg om wel besluiten te kunnen nemen.
- [redacted] en [redacted] zijn benoemd als nieuwe leden van de transitiecommissie (valt onder VvE).

Hoofdpunten proces (conform memo [redacted] over de huidige stand van zaken van het transformatieproces en hoe te komen tot een toekomstbeeld:

- *Gemeenschappelijke ruimte; inrichting en beheer*
  - 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.
  - Gemeente stelt voor om dit proces samen met de eigenaren op te pakken. Iedereen kan zich daarin vinden.
  - Idee is een soort van droomsessie met workshops. Daar zijn dan wel veel begeleiders bij nodig. We zitten te denken aan [redacted], [redacted] en [redacted]
  - [redacted] van Daad er de hele dag bij vragen om het daarna te verbeelden. [redacted]
  - [redacted] gaat uit de werkroep
  - Voorstel is externe dagvoorzitter. [redacted] vraagt [redacted] [redacted]
  - Datum? Voorstel is om na de zomervakantie te doen. Afgesproken: 28 september.
  - ~~Gemeente overlegd welke vakambtenaren nodig zijn. Eventueel presentatie in civiel overleg van de gemeente.~~ [redacted]
  - Daarnaast zijn verslaglegggers nodig, deze worden bij voorkeur vanuit het park benoemd. Mogelijkheden zijn [redacted], [redacted] en [redacted] [redacted] zal hen vragen. [redacted] [redacted] heeft ook nog een collega [redacted], die hij gaat vragen. [redacted]
  - Concept uitnodiging verstuurd [redacted]
  - Voorbereidende document aanpassen i.o.m. [redacted] [redacted]
  - ~~Locatie op het park.~~
  - ~~Ook reserveren Meerhuis i.v.m. mogelijke ruimtegebrek bij workshop~~
  - ~~Ook meenemen in nieuwsbrief voor de vakantie.~~
  - Wethouder uitnodigen voor opening? Smiddags aanwezig. Geen vragenrondje. Wel tijds borrelrondje. [redacted] brefen wethouer. [redacted]

- *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. [redacted]
  - 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. [redacted]

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. [redacted] 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'

[redacted] maakt concept streefbeeld na28 sept
Op 28 sept ook vertellen hoe verder.

- Concept besproken met [redacted] en gemeente
- Concept besproken met werkgroep
- Conept bespreken mt besturen
- [redacted] versturen naar egenaren
- ALV bespreken – 9 november
- Tot de kerst reageren
- ALV besluiten - december

Taxatie

- Vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie door [redacted] zijn doorgezet naar [redacted] en [redacted] met het verzoek om een reactie. [redacted] heeft aangegeven dat zijn opdracht is afgerond. [redacted] vraagt [redacted] of die een concept reactie kan maken. [redacted]

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. [redacted]
- **Thema Bouwbesluit nog een keer uitleggen in de volgende Nieuwsbrief. Concept laten maken door gemeente.**
  [redacted]
- **Voor de vakantie nog een Nieuwsbrief versturen.** [redacted]
- [redacted] **vraagt naar tussentijdse rapportage.** [redacted]
- [redacted] **maakt einconcluie(uit verslag halen) Geen aanvulend onderzoek bij weieraars, zal geen anderenclusie uit komen**

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Belastingregime aanpassen en apart versturen in pdf en als bijlage bij Q&A. [redacted]
- Belastingregime veranderd niet, alleenel de wardestijging wel
- Vragen van [redacted] toevoegen als bijlage. Bij nieuwe nieuwsbrief of bij dit verslag

Nieuwsbrief Nieuwe nieuwsbrief maken. [redacted] *maakt volgende week concept, concept naar cie*

- Voor de vakantie zal een nieuwe Nieuwsbrief worden verstuurd. [redacted]
- Wachten op reactie toets BB gemeente, dan nieuwe nieuwsbrief met aanvullingen
- [redacted] maakt teksten voor volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted]

Eigenaren

Werkgroep

- Aansluitend aan dit overleg, overleg met de werkgroep. [redacted]

Inloopbijeenkomst

- Er wordt een nieuwe inloopbijeenkomst op 27 juni as. georganiseerd om ook nieuwe eigenaren te benaderen. [redacted] maakt concept uitnodiging en zal deze in met de commissie overleggen. [redacted]

Ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige analyse

- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. [redacted] zal hier ook naar kijken. Beoordelen nadat streefbeeld bekend is. [redacted]

Juridisch

- Een ieder heeft het Juridische verhaal van [redacted] doorgelezen. Op 21 juni as. zal [redacted] een toelichting geven. [redacted]

Belastingregime

- Memo belastingregime met voorbeeldsituaties
  - Er bestaat een memo over Box 3. De vraag is of deze nog actueel is. [redacted] zal dit checken. Is gevraagd, kan niet gebruikt worden. [redacted] vraagt [redacted] op actualiteit. [redacted]
  - Optie gebruik 2e woning in de voorbeelden toevoegen. Daarna kan de memo worden verzonden naar de eigenaren. Eventueel als bijlage bij de Q&A. [redacted]

Planning

- [redacted] en [redacted] maken planning van 2024 na concept streefbeeld. Pakken [redacted] en [redacted] op.

WvttK

- [redacted] 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. [redacted]

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen: met werkgroep

- 13 september 09.00 uur met werkgroep en besturen. [redacted] is later. Voorlichting 28 septe,ber
- 27 september 09.00 uur (reserveren als optie voor 28 september) laatste puntjes
- 11 oktober 09.00 uur Alle acties afronden en juridisch adviseur en terugkoppeling 28 sept.
- 25 oktober concept streefbeeld met bestuur CvE en VvE
- Agenda rondsturen
- 8 november [redacted] wel)
- 22 november [redacted] niet)
- 6 december [redacted] wel)
- 20 december

Openstaande punten:

- Afval ga ik overleggen. Datum prikken. Overleggen met [redacted]
- Teugrapportage planologisch opzet. [redacted] verspreiden
- Park eigenaar wegen en betalen belasting. Laatste tijd wegen erg belast voor. Woonpark wordt ook zwaarder belast als vakantiepark. [redacted]

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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **11 oktober 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Aanwezig op uitnodiging: [redacted] ; Advocaat en curator bij kantoor [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted]

C.c.: [redacted]

Juridische aspecten

- Advocatenkantoor [redacted] heeft een advies gemaakt voor beantwoording van de juridische vragen die spelen bij de transformatie. Het advies is gemaakt op basis van:
- De gestelde vragen vanuit de Commissie en gemeente
  - Statuten van het park
  - Oprichtingsaktes van de Verenigingen
  - Nadere info over het park; bv. bijzonder bij Ermerzand is een combinatie van VvE en CvE.
- Oproep aan [redacted] om op basis van het gesprek van vanochtend ook aspecten te benoemen die wel van toepassing zijn , maar niet gevraagd zijn.
- Juridische uitgangspunten park
  - In 2018 zijn akten gewijzigd door afkoop van de erfpacht.
  - CvE; 195 eigenaren
  - VvE; 195 eigenaren en CvE (met 65 stemmen) De 65 stemmen worden uitgebracht op basis van de uitkomst van de ALV van de CvE. Tot nu toe slechts 2x ingebracht.
- Het wijzigen splitsingsaktes en statuten zouden niet zo ingewikkeld hoeven te zijn, omdat je dan juist de huidige situatie in stand houdt en reguleert.
- Aangezien het advies veel juridische vaktaal behelst, waarbij de achterliggende context niet altijd zonder uitleg te doorgronden is door een leek, is afgesproken dat ook nog een begrijpelijker versie wordt gemaakt.
- Daarnaast zal [redacted] ook nog overleggen met de notaris om zijn advies af te ronden.
- De belangrijkste conclusie is dat de gemeente bij een transformatie een overeenkomst sluit met de VvE, die overigens gemandateerd moet zijn vanuit de ALV, dus vanuit alle eigenaren.

Werksessie 28 september 2024

- [redacted] en [redacted] hebben de uitkomsten van de werksessie geturfd en opgeteld. Daarbij zijn alle meningen en opmerkingen van de werksessie meegenomen.
- [redacted] geeft een korte terugkoppeling van de huidige stand van zaken van de uitkomst. De apart ingediende schriftelijke reacties dienen nog wel verwerkt te worden.
- Op het moment dat de uitkomst van de werksessie duidelijk is, kan een eerste concept van het streefbeeld worden opgesteld.

Opmerkingen op vorig verslag

- Vanaf juni zijn geen verslagen gemaakt i.v.m. de voorbereiding van de werksessie

Agenda en mededelingen

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open..
- De onderstaande punten zijn niet in het overleg besproken, maar zijn de openstaande acties of mededelingen van het laatste overleg.

Streefbeeld

- [redacted] maakt concept streefbeeld na28 sept
- Concept bespreken met [redacted] en gemeente
- Concept bespreken met werkgroep
- Concept bespreken met besturen
- Concept versturen naar eigenaren

Taxatie

- [redacted] vraagt [redacted] de vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie om een reactie. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] zal Holthof vragen naar een tussentijdse rapportage. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- Het belastingregime veranderd niet, alleen de waardestijging zal wel invloed hebben.
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage.

Nieuwsbrief

- TBA maakt een concept voorstel voor de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] [redacted]

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen: met werkgroep

- 11 oktober 09.00 uur Alle acties afronden, voorstellen juridisch adviseur en verdere terugkoppeling 28 sept.
- 25 oktober concept streefbeeld met bestuur CvE en VvE
  8 november
- 22 november [redacted] afw)
- 6 december
- 20 december

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 streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **11 oktober 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Aanwezig op uitnodiging: [redacted]; Advocaat en curator bij kantoor Rotshuizen Geense

Afwezig m.k.: [redacted]

C.c.: [redacted]

Juridische aspecten

- Advocatenkantoor Rotshuizen Geense heeft een advies gemaakt voor beantwoording van de juridische vragen die spelen bij de transformatie. Het advies is gemaakt op basis van:
- De gestelde vragen vanuit de Commissie en gemeente
    - Statuten van het park
    - Oprichtingsaktes van de Verenigingen
    - Nadere info over het park; bv. bijzonder bij Ermerzand is een combinatie van VvE en CvE.
- Oproep aan [redacted] om op basis van het gesprek van vanochtend ook aspecten te benoemen die wel van toepassing zijn , maar niet gevraagd zijn.
- Juridische uitgangspunten park
    - In 2018 zijn akten gewijzigd door afkoop van de erfpacht.
    - CvE; 195 eigenaren
    - VvE; 195 eigenaren en CvE (met 65 stemmen) De 65 stemmen worden uitgebracht op basis van de uitkomst van de ALV van de CvE. Tot nu toe slechts 2x ingebracht.
- Het wijzigen splitsingsaktes en statuten zouden niet zo ingewikkeld hoeven te zijn, omdat je dan juist de huidige situatie in stand houdt en reguleert.
- Aangezien het advies veel juridische vaktaal behelst, waarbij de achterliggende context niet altijd zonder uitleg te doorgronden is door een leek, is afgesproken dat ook nog een begrijpelijker versie wordt gemaakt.
- Daarnaast zal [redacted] ook nog overleggen met de notaris om zijn advies af te ronden.
- De belangrijkste conclusie is dat de gemeente bij een transformatie een overeenkomst sluit met de VvE, die overigens gemandateerd moet zijn vanuit de ALV, dus vanuit alle eigenaren.

Werksessie 28 september 2024

- [redacted] en [redacted] hebben de uitkomsten van de werksessie geturfd en opgeteld. Daarbij zijn alle meningen en opmerkingen van de werksessie meegenomen.
- [redacted] geeft een korte terugkoppeling van de huidige stand van zaken van de uitkomst. De apart ingediende schriftelijke reacties dienen nog wel verwerkt te worden.
- Op het moment dat de uitkomst van de werksessie duidelijk is, kan een eerste concept van het streefbeeld worden opgesteld.

Opmerkingen op vorig verslag

- Vanaf juni zijn geen verslagen gemaakt i.v.m. de voorbereiding van de werksessie

Agenda en mededelingen

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open..
- De onderstaande punten zijn niet in het overleg besproken, maar zijn de openstaande acties of mededelingen van het laatste overleg.

Streefbeeld

- [redacted] maakt concept streefbeeld na28 sept
- Concept bespreken met [redacted] en gemeente
- Concept bespreken met werkgroep
- Concept bespreken met besturen
- Concept versturen naar eigenaren

Taxatie

- [redacted] vraagt [redacted] de vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie om een reactie. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] zal Holthof vragen naar een tussentijdse rapportage. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- Het belastingregime veranderd niet, alleen de waardestijging zal wel invloed hebben.
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage.

Nieuwsbrief

- [redacted] maakt een concept voorstel voor de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] [redacted]

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen: met werkgroep

- 11 oktober 09.00 uur Alle acties afronden, voorstellen juridisch adviseur en verdere terugkoppeling 28 sept.
- 25 oktober concept streefbeeld met bestuur CvE en VvE
  8 november
- 22 november [redacted] afw)
- 6 december
- 20 december

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 streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **25 oktober 2024**

Aanwezig: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]
Afwezig m.k.: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted],
C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 11 oktober jl.

- [redacted] moet zijn [redacted]
- Verslag verder akkoord

Agenda en mededelingen

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open. Zowel de gemeente als het park wordt nagedacht over mogelijke scenario's. Voorstel is om daarna een themasessie met elkaar te houden en de opties met elkaar bespreken.
- Vraag aan [redacted] of inmiddels bekend is wanneer de externe adviseur aanschuift. [redacted]

Juridisch advies

- [redacted] heeft notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste gesproken en het advies van [redacted] gedeeld om te vragen om mee te kijken.
- [redacted] was eerder betrokken bij Ermerzand namens dit notariskantoor, hij werkt nu echter voor de gemeente Coevorden. [redacted] gaat overleggen met [redacted] of hij aangehaakt kan worden. [redacted]
- [redacted] overlegd het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE [redacted]
- Verder maakt [redacted] nog een publieksvriendelijke versie van het juridisch advies. [redacted]

Werksessie 28 september

- [redacted] mailt de luchtfoto van de werksessie van 28 september jl. naar [redacted] Hij zorgt voor 195 exemplaren voor alle eigenaren. [redacted] vraagt of DAAD een bestand heeft met een hogere resolutie. [redacted]

Streefbeeld

- [redacted] Heeft van [redacted] nog een aantal mails ontvangen van eigenaren die schriftelijk hadden gereageerd. Deze reacties worden nog toegevoegd aan de tabel met uitkomsten van 28 september jl.
- In de ALV van 9 november as. zal een terugkoppeling van 28 september worden gegeven, inclusief een vooruitblik naar het vervolg. [redacted] zal hiervoor een concept presentatie maken. Deze concept presentatie wordt in de bijeenkomst van 8 november besproken. [redacted]
- Concept streefbeeld wordt besproken in de volgorde: met de commissie en gemeente, met de werkgroep, met de besturen en daarna met de eigenaren. ntb

Taxatie

- [redacted] heeft [redacted] om een reactie gevraagd over de vragen/second opinion/opmerkingen van [redacted] Nog geen reactie ontvangen. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft Holthof gevraagd naar een tussentijdse rapportage. We hebben daarop een bestand ontvangen van 175 keuringsformulieren. Daarvan wordt nog een algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] mailt [redacted] een lijstje van woningen die nog niet getoetst zijn. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- Het belastingregime veranderd niet, alleen de waardestijging zal wel invloed hebben.
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage. [redacted]
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen . [redacted]
- Q&A voor het eind van het jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] maakt een concept voorstel voor de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] Nieuwsbrief gelijk na de ALV van 9 november as. Mogelijke thema's:
    - Terugkoppeling themasessie
    - Bijeenkomst ALV
    - Vervolgproces [redacted]

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 8 november 09.00 uur op het park (voorbereiding van terugkoppeling en vooruitblik in ALV)
- 22 november 09.00 op het park (Lucy afw)
- 6 december 09.00 op het park
- 20 december 09.00 uur op het park

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 streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **25 oktober 2024**

Aanwezig: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]
Afwezig m.k.: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted],
C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 11 oktober jl.

- [redacted] moet zijn [redacted]
- Verslag verder akkoord

Agenda en mededelingen

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open. Zowel de gemeente als het park wordt nagedacht over mogelijke scenario's. Voorstel is om daarna een themasessie met elkaar te houden en de opties met elkaar bespreken.
- Vraag aan [redacted] of inmiddels bekend is wanneer de externe adviseur aanschuift. [redacted]

Juridisch advies

- [redacted] heeft notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste gesproken en het advies van [redacted] gedeeld om te vragen om mee te kijken.
- [redacted] was eerder betrokken bij Ermerzand namens dit notariskantoor, hij werkt nu echter voor de gemeente Coevorden. [redacted] gaat overleggen met [redacted] of hij aangehaakt kan worden. [redacted]
- [redacted] overlegd het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE [redacted]
- Verder maakt [redacted] nog een publieksvriendelijke versie van het juridisch advies. [redacted]

Werksessie 28 september

- [redacted] mailt de luchtfoto van de werksessie van 28 september jl. naar [redacted] Hij zorgt voor 195 exemplaren voor alle eigenaren. [redacted] vraagt of DAAD een bestand heeft met een hogere resolutie. [redacted]

Streefbeeld

- [redacted] Heeft van [redacted] nog een aantal mails ontvangen van eigenaren die schriftelijk hadden gereageerd. Deze reacties worden nog toegevoegd aan de tabel met uitkomsten van 28 september jl.
- In de ALV van 9 november as. zal een terugkoppeling van 28 september worden gegeven, inclusief een vooruitblik naar het vervolg. [redacted] zal hiervoor een concept presentatie maken. Deze concept presentatie wordt in de bijeenkomst van 8 november besproken. [redacted]
- Concept streefbeeld wordt besproken in de volgorde: met de commissie en gemeente, met de werkgroep, met de besturen en daarna met de eigenaren. ntb

Taxatie

- [redacted] heeft [redacted] om een reactie gevraagd over de vragen/second opinion/opmerkingen van [redacted] Nog geen reactie ontvangen. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft Holthof gevraagd naar een tussentijdse rapportage. We hebben daarop een bestand ontvangen van 175 keuringsformulieren. Daarvan wordt nog een algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] mailt [redacted] een lijstje van woningen die nog niet getoetst zijn. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- Het belastingregime veranderd niet, alleen de waardestijging zal wel invloed hebben.
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage. [redacted]
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen . [redacted]
- Q&A voor het eind van het jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] maakt een concept voorstel voor de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] Nieuwsbrief gelijk na de ALV van 9 november as. Mogelijke thema's:
    - Terugkoppeling themasessie
    - Bijeenkomst ALV
    - Vervolgproces [redacted]

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 8 november 09.00 uur op het park (voorbereiding van terugkoppeling en vooruitblik in ALV)
- 22 november 09.00 op het park (Lucy afw)
- 6 december 09.00 op het park
- 20 december 09.00 uur op het park

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 streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **8 november 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], , [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted],

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 25 oktober jl.

- Verslag is akkoord

Agenda en mededelingen

- Vanuit het bestuursoverleg is verzocht om nog een externe adviseur vanuit het park te laten aanschuiven bij de overleggen van de transitiecommissie. Hij wordt momenteel op de hoogte gehouden en schuif aan op het moment dat dit van toegevoegde waarde is.

Juridisch advies

- [redacted] heeft notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste gesproken en heeft het advies van [redacted] gedeeld en gevraagd om mee te kijken. We wachten nog op een reactie. [redacted]
- Publieksvriendelijke versie is ontvangen.
    - [redacted] overlegd het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. Dit overleg zal binnenkort plaatsvinden. [redacted]
    - Een bestuurslid heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen.
    - Heeft [redacted] al contact gehad met de notaris? [redacted]
    - Bestuur heeft 3 december een gesprek met de notaris. [redacted] van Veen & Veste
    - De gemeente zal ook nog reageren. Bij [redacted] gelegd. [redacted]
    - Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) lbegrijpelijk is.
- [redacted] geeft aan het jammer te vinden dat het juridisch advies enige maanden is blijven liggen, voordat hier vervolg aan gegeven wordt, dit gezien de beantwoording van diverse vragen vanuit het park. Dit had te maken met andere prioriteiten.
- Op de website van de gemeente staat nog wel 90%. De vraag is welke betekenis dit heeft. Of kan dit eraf? [redacted]

Werksessie 28 september

- DAAD verzorgt betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie. Daarna zal [redacted] deze voor de eigenaren afdrukken. [redacted]
- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld.

Streefbeeld

- In de ALV van 9 november as. zal een terugkoppeling van 28 september worden gegeven, inclusief een vooruitblik naar het vervolg. [redacted] heeft hiervoor een concept presentatie maken. Deze concept presentatie is besproken.
- Concept streefbeeld wordt besproken in de volgorde: met de commissie en gemeente, met de werkgroep, met de besturen en daarna met de eigenaren.

Taxatie

- [redacted] heeft [redacted] om een reactie gevraagd over de vragen/second opinion/opmerkingen van [redacted] [redacted] heeft inmiddels gereageerd, deze reactie zal worden doorgezet naar het park. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft Holthof gevraagd naar een tussentijdse rapportage. We hebben daarop een bestand ontvangen van 175 keuringsformulieren. Daarvan wordt nog een algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] mailt [redacted] een lijstje van woningen die nog niet getoetst zijn. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage. [redacted]
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen . [redacted]
- Q&A voor het eind van het jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] zal na de ALV van 9 november een concept voorstel opstellen van de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] Mogelijke thema's:
    - Terugkoppeling themasessie
    - Bijeenkomst ALV
    - Vervolgproces [redacted]

Rondvraag

- Stedenbouwkundige analyse van DAAD. Wat is hiermee gebeurd? Zijn analyse wordt meegenomen in de uitwerking van het streefbeeld.
- Gaat nieuwbouw geld wel opleveren? Zou dit uitgewerkt kunnen worden? De vraag is of deze vraag zinvol is, als de meeste eigenaren hebben aangegeven geen nieuwbouw te willen. Vooralsnog gaat we dit nog niet opstellen.
- Heeft de gemeente een standpunt in wel of niet bijbouwen? Nee.

Volgende overleggen:

- 22 november 09.00 op het park [redacted] afw)
- 6 december 09.00 op het park
- 20 december 09.00 uur op het park

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

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open. Zowel de gemeente als het park wordt nagedacht over mogelijke scenario's. Voorstel is om daarna een themasessie met elkaar te houden en de opties met elkaar bespreken. ntb
- Eerst de streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **8 november 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], , [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted],

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 25 oktober jl.

- Verslag is akkoord

Agenda en mededelingen

- Vanuit het bestuursoverleg is verzocht om nog een externe adviseur vanuit het park te laten aanschuiven bij de overleggen van de transitiecommissie. Hij wordt momenteel op de hoogte gehouden en schuif aan op het moment dat dit van toegevoegde waarde is.

Juridisch advies

- [redacted] heeft notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste gesproken en heeft het advies van [redacted] gedeeld en gevraagd om mee te kijken. We wachten nog op een reactie. [redacted]
- Publieksvriendelijke versie is ontvangen.
    - [redacted] overlegd het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. Dit overleg zal binnenkort plaatsvinden. [redacted]
    - Een bestuurslid heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen.
    - Heeft [redacted] al contact gehad met de notaris? [redacted]
    - Bestuur heeft 3 december een gesprek met de notaris. [redacted] van Veen & Veste
    - De gemeente zal ook nog reageren. Bij [redacted] gelegd. [redacted]
    - Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) lbegrijpelijk is.
- [redacted] geeft aan het jammer te vinden dat het juridisch advies enige maanden is blijven liggen, voordat hier vervolg aan gegeven wordt, dit gezien de beantwoording van diverse vragen vanuit het park. Dit had te maken met andere prioriteiten.
- Op de website van de gemeente staat nog wel 90%. De vraag is welke betekenis dit heeft. Of kan dit eraf? [redacted]

Werksessie 28 september

- DAAD verzorgt betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie. Daarna zal [redacted] deze voor de eigenaren afdrukken. [redacted]
- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld.

Streefbeeld

- In de ALV van 9 november as. zal een terugkoppeling van 28 september worden gegeven, inclusief een vooruitblik naar het vervolg. [redacted] heeft hiervoor een concept presentatie maken. Deze concept presentatie is besproken.
- Concept streefbeeld wordt besproken in de volgorde: met de commissie en gemeente, met de werkgroep, met de besturen en daarna met de eigenaren.

Taxatie

- [redacted] heeft [redacted] om een reactie gevraagd over de vragen/second opinion/opmerkingen van [redacted] [redacted] heeft inmiddels gereageerd, deze reactie zal worden doorgezet naar het park. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft Holthof gevraagd naar een tussentijdse rapportage. We hebben daarop een bestand ontvangen van 175 keuringsformulieren. Daarvan wordt nog een algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] mailt [redacted] een lijstje van woningen die nog niet getoetst zijn. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage. [redacted]
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen . [redacted]
- Q&A voor het eind van het jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] zal na de ALV van 9 november een concept voorstel opstellen van de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] Mogelijke thema's:
    - Terugkoppeling themasessie
    - Bijeenkomst ALV
    - Vervolgproces [redacted]

Rondvraag

- Stedenbouwkundige analyse van DAAD. Wat is hiermee gebeurd? Zijn analyse wordt meegenomen in de uitwerking van het streefbeeld.
- Gaat nieuwbouw geld wel opleveren? Zou dit uitgewerkt kunnen worden? De vraag is of deze vraag zinvol is, als de meeste eigenaren hebben aangegeven geen nieuwbouw te willen. Vooralsnog gaat we dit nog niet opstellen.
- Heeft de gemeente een standpunt in wel of niet bijbouwen? Nee.

Volgende overleggen:

- 22 november 09.00 op het park [redacted] afw)
- 6 december 09.00 op het park
- 20 december 09.00 uur op het park

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

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open. Zowel de gemeente als het park wordt nagedacht over mogelijke scenario's. Voorstel is om daarna een themasessie met elkaar te houden en de opties met elkaar bespreken. ntb
- Eerst de streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **6 december 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 8 november jl.

- Verslag is akkoord
- Vorige week woensdag heeft [redacted] een interview gegeven aan de media over transformatie van vakantieparken. Dit keer was gekozen voor een positieve insteek.

Agenda en mededelingen

- Geen opmerkingen

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Publieksvriendelijke versie is ontvangen.
    - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE.
    - Een bestuurslid heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen. Verzoek om de vragen/opmerkingen te delen met de gemeente en VVPD [redacted]
    - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] van Veen & Veste. Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted]
    - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild en [redacted] is gevraagd dit door te geven naar [redacted] Opmerkingen van de gemeente zouden inmiddels zijn verwerkt
    - Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) lbegrijpelijk is.
- Op de website van de gemeente staat nog wel 90% van de eigenaren achter de transformatie moet staan om door te g]laten gaan..De vraag is welke betekenis dit heeft en of de grens zo 'hard' is. Of kan dit eraf? Inmiddels heeft de gemeente dit op de website aangepast. In de Q&A staat het wel juiste vermeld.

Werksessie 28 september

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld. De presentatie van [redacted] is nog niet gedeeld, deze kan bij de Nieuwsbrief. [redacted]

Streefbeeld

- In de ALV van 9 november as. is een terugkoppeling gegeven van de werksessie van 28 september jl.

- Het concept streefbeeld wordt in het volgorde overleg besproken met de commissie, de werkgroep en de besturen. Concept streefbeeld opstellen. [redacted]

Taxatie

- [redacted] heeft zijn reactie gegeven over de vragen van [redacted]
- Deze reactie is door de commissie doorgestuurd naar [redacted], mochten er nog aanvullende vragen komen zullen we die doorzetten naar [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van Holthof van 175 bungalows, keuringsformulieren ontvangen. Daarvan wordt nog een (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. De commissie gaat beoordelen hoe ze hier verder mee gaan. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. ntb

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- Q&A begin volgend jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] heeft een concept voorstel van de volgende nieuwsbrief gemaild. [redacted] vraagt om deze nog wat in te korten.

Rondvraag

- Standpunten vanuit de landelijke politiek kunnen invloed hebben in het proces, maar zolang we geen nieuws hebben gaan we op de huidige koers door.
- [redacted] heeft verzocht om meer duidelijkheid te geven over de kosten van de transformatie. En inzichtelijk te maken wat de komende risico's zijn van het beheer en onderhoud van de collectieve ruimte en voorzieningen. Daarnaast staan niet alle nutsvoorzieningen goed op tekening. Dit meegenomen in de discussie over de eventuele overname van de openbare ruimte.
- De andere parken rondom het meer hebben brief gekregen over afvalinzameling door de gemeente. De gemeente heeft een zorgplicht om het huisafval in te zamelen. Hoe zit dit bij Ermerzand? Wordt meegenomen bij de transformatie.
- IN ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoner?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [redacted]

Volgende overleggen:

- 20 december 09.00 uur op het park met werkgroep en besturen. Thema: bespreken van het concept streefbeeld.

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **6 december 2024 v2**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 8 november jl.

- Verslag is akkoord
- Vorige week woensdag heeft [redacted] een interview gegeven aan de media over transformatie van vakantieparken. Dit keer was gekozen voor een positieve insteek.

Agenda en mededelingen

- Geen opmerkingen

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Publieksvriendelijke versie is ontvangen.
    - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE.
    - Bestuurslid [redacted] heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen. Verzoek om de vragen/opmerkingen te delen met de gemeente en VVPD [redacted]
    - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] van Veen & Veste. Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted]
    - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild en [redacted] is gevraagd dit door te geven naar [redacted] Opmerkingen van de gemeente zouden inmiddels zijn verwerkt
    - Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) begrijpelijk is.
- Op de website van de gemeente staat nog wel 90% van de eigenaren achter de transformatie moet staan om door te g]laten gaan. De vraag is welke betekenis dit heeft en of de grens zo 'hard' is. Of kan dit eraf? Inmiddels heeft de gemeente dit op de website aangepast. In de Q&A staat het wel juiste vermeld.

Werksessie 28 september

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld. De presentatie van [redacted] is nog niet gedeeld, deze kan bij de Nieuwsbrief. [redacted]

Streefbeeld

- In de ALV van 9 november jl. is een terugkoppeling gegeven van de werksessie van 28 september jl.

- Het concept streefbeeld wordt in het volgorde overleg besproken met de commissie, de werkgroep en de besturen. Concept streefbeeld opstellen. [redacted]

Taxatie

- [redacted] heeft zijn reactie gegeven over de vragen van [redacted]
- Deze reactie is door de commissie doorgestuurd naar [redacted], mochten er nog aanvullende vragen komen zullen we die doorzetten naar [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van Holthof van 175 bungalows, keuringsformulieren ontvangen. Daarvan wordt nog een (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. De commissie gaat beoordelen hoe ze hier verder mee gaan. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. ntb

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- Q&A begin volgend jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] heeft een concept voorstel van de volgende nieuwsbrief gemaild. [redacted] vraagt om deze nog wat in te korten.

Rondvraag

- Standpunten vanuit de landelijke politiek kunnen invloed hebben in het proces, maar zolang we geen nieuws hebben gaan we op de huidige koers door.
- [redacted] heeft verzocht om meer duidelijkheid te geven over de kosten van de transformatie. En inzichtelijk te maken wat de komende risico's zijn van het beheer en onderhoud van de collectieve ruimte en voorzieningen. Daarnaast staan niet alle nutsvoorzieningen goed op tekening. Dit meegenomen in de discussie over de eventuele overname van de openbare ruimte.
- De andere parken rondom het meer hebben brief gekregen over afvalinzameling door de gemeente. De gemeente heeft een zorgplicht om het huisafval in te zamelen. Hoe zit dit bij Ermerzand? Wordt meegenomen bij de transformatie.
- IN ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur. [redacted]

Volgende overleggen:

- 20 december 09.00 uur op het park met werkgroep en besturen. Thema: bespreken van het concept streefbeeld.

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **6 december 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 8 november jl.

- Verslag is akkoord
- Vorige week woensdag heeft [redacted] een interview gegeven aan de media over transformatie van vakantieparken. Dit keer was gekozen voor een positieve insteek.

Agenda en mededelingen

- Geen opmerkingen

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Publieksvriendelijke versie is ontvangen.
    - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE.
    - Een bestuurslid heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen. Verzoek om de vragen/opmerkingen te delen met de gemeente en VVPD [redacted]
    - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] van Veen & Veste. Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted]
    - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild en [redacted] is gevraagd dit door te geven naar [redacted] Opmerkingen van de gemeente zouden inmiddels zijn verwerkt
    - Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) lbegrijpelijk is.
- Op de website van de gemeente staat nog wel 90% van de eigenaren achter de transformatie moet staan om door te g]laten gaan..De vraag is welke betekenis dit heeft en of de grens zo 'hard' is. Of kan dit eraf? Inmiddels heeft de gemeente dit op de website aangepast. In de Q&A staat het wel juiste vermeld.

Werksessie 28 september

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld. De presentatie van [redacted] is nog niet gedeeld, deze kan bij de Nieuwsbrief. [redacted]

Streefbeeld

- In de ALV van 9 november as. is een terugkoppeling gegeven van de werksessie van 28 september jl.

- Het concept streefbeeld wordt in het volgorde overleg besproken met de commissie, de werkgroep en de besturen. Concept streefbeeld opstellen. [redacted]

Taxatie

- [redacted] heeft zijn reactie gegeven over de vragen van [redacted]
- Deze reactie is door de commissie doorgestuurd naar [redacted], mochten er nog aanvullende vragen komen zullen we die doorzetten naar [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van Holthof van 175 bungalows, keuringsformulieren ontvangen. Daarvan wordt nog een (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. De commissie gaat beoordelen hoe ze hier verder mee gaan. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. ntb

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- Q&A begin volgend jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] heeft een concept voorstel van de volgende nieuwsbrief gemaild. [redacted] vraagt om deze nog wat in te korten.

Rondvraag

- Standpunten vanuit de landelijke politiek kunnen invloed hebben in het proces, maar zolang we geen nieuws hebben gaan we op de huidige koers door.
- [redacted] heeft verzocht om meer duidelijkheid te geven over de kosten van de transformatie. En inzichtelijk te maken wat de komende risico's zijn van het beheer en onderhoud van de collectieve ruimte en voorzieningen. Daarnaast staan niet alle nutsvoorzieningen goed op tekening. Dit meegenomen in de discussie over de eventuele overname van de openbare ruimte.
- De andere parken rondom het meer hebben brief gekregen over afvalinzameling door de gemeente. De gemeente heeft een zorgplicht om het huisafval in te zamelen. Hoe zit dit bij Ermerzand? Wordt meegenomen bij de transformatie.
- IN ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoner?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [redacted]

Volgende overleggen:

- 20 december 09.00 uur op het park met werkgroep en besturen. Thema: bespreken van het concept streefbeeld.

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **20 december 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 6 december jl.

- Verslag is akkoord

Agenda en mededelingen

- [redacted] is uit de transitiecommissie gestapt. De vergadering betreurt deze stap gezien zijn constructieve bijdrage en bedankt hem voor alle inspanningen.
- Eigendomssituatie van de wegen: [redacted] heeft binnen de gemeente een document gemaakt om alle opties te bespreken voor de eigendomssituatie van de wegen. Nadat de mogelijke opties voor de gemeente bekend zijn, zal het met de commissie worden besproken.
- Ca. 10 jaar gelden is rioolheffing geïntroduceerd. Volgens de gemeente is dit terecht, gezien dat de rioolstoffen uiteindelijk in het gemeenteriool belanden en afgevoerd moeten worden. De beleving van het park is anders, omdat men een deel van de riolering (op het park) in eigen bezit heeft.
- Het park verzoekt de gemeente in de transformatie mee te laten wegen dat zij meer geld ontvangt vanuit het gemeentefonds als het aantal inwoners toeneemt. Inwoners zijn mensen die ingeschreven staan bij de gemeente.

Streefbeeld

- [redacted] heeft het eerste concept gemaakt. Deze is zeker nog niet klaar en hij vraagt alle betrokken commentaar te leveren.
- Het streefbeeld is opgesteld op basis van de werksessie met de eigenaren
- In de inleiding van het streefbeeld wordt (nog) aangegeven wat wel en niet in het document staat.
- Omschrijving doel is: wat we willen met het park.
- Verzoek om eventuele opmerkingen uiterlijk 6 januari te mailen, dan kan het streefbeeld daarna worden aangepast en besproken in het volgend overleg.

Hoe verder:

- Optie 1; alles nog gedetailleerder uitwerken met een totaal bedrag en aan eigenaren voorleggen. Voordeel is dat alles wel duidelijk is bij de keuze. Nadeel is dat het dan nog een lange tijd gaat duren voor er duidelijkheid is. Alles tot op detail uitwerken heeft een bijkomend nadeel dat het risico op discussie groter is.
- Optie 2; eerst niet over geld hebben, maar eerst de visie van het park verder ontwikkelen. Daarna bedragen uitzoeken.

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]

- [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. [redacted]
- Een bestuurslid heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen. Verzoek om de vragen/opmerkingen te delen met de gemeente en VVPD [redacted]
- Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] van Veen & Veste. Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] [redacted]
- De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild en [redacted] is gevraagd dit door te geven naar [redacted] Opmerkingen van de gemeente zouden inmiddels zijn verwerkt Verzoek om deze opmerkingen ook nog even te delen met de commissie, de werkgroep en het bestuur [redacted]
- Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) begrijpelijk is. Allen

Streefbeeld

- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld. De presentatie van [redacted] is nog niet gedeeld, deze kan bij de Nieuwsbrief. [redacted]
- Iedereen wordt gevraagd nogmaals goed het concept streefbeeld door te lezen en eventuele opmerkingen met [redacted] te delen. Hij zal daarna een nieuwe versie mailen. Allen

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze ligt nu ter beoordeling bij Holthof.
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. De commissie gaat beoordelen hoe ze hier verder mee gaan. [redacted]
- Daarnaast zal nog een rapportage worden gemaakt per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. [redacted] zal dit afstemmen met [redacted] [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Q&A begin volgend jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. ntb

Nieuwsbrief

- [redacted] heeft een ingekorte versie naar [redacted] gemald. Deze kan eventueel nog worden aangepast en verspreid. [redacted]

Rondvraag

- Standpunten vanuit de landelijke politiek kunnen invloed hebben in het proces, maar zolang we geen nieuws hebben gaan we op de huidige koers door.
- Gisteren is een brief uitgegaan van minister Mona Keijzer naar de kamer, cc naar gemeenten. Hierin geeft zij aan, dat er een instructieregel komt mbt. Wonen op parken. De voorwaarden hiervoor worden nog uitgewerkt. In tussentijd zal handhaving voor 'oude' bewoners worden geparkeerd. Uitzonderingen op dit proces zijn parken die in transitie zijn.

Volgende overleggen:

- 24 januari en daarna om de 14 dagen

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- IN ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **20 december 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 6 december jl.

- Er zijn nog diverse opmerkingen gemaakt op het verslag, deze zijn verwerkt in versie 2 van dit verslag.

Agenda en mededelingen

- [redacted] is uit de transitiecommissie gestapt. De vergadering betreurt deze stap gezien zijn constructieve bijdrage en bedankt hem voor alle inspanningen.
- Eigendomssituatie van de wegen: [redacted] heeft binnen de gemeente een document gemaakt om alle opties te bespreken voor de eigendomssituatie van de wegen. Nadat de mogelijke opties voor de gemeente bekend zijn, zal het met de commissie worden besproken.
- Ca. 10 jaar geleden is rioolheffing geïntroduceerd. Volgens de gemeente is dit terecht, gezien dat de rioolstoffen uiteindelijk in het gemeenteriool belanden en afgevoerd moeten worden. De beleving van het park is anders, omdat men een deel van de riolering (op het park) in eigen bezit heeft.
- Het park verzoekt de gemeente in de transformatie mee te laten wegen dat zij meer geld ontvangt vanuit het gemeentefonds als het aantal inwoners toeneemt. Inwoners zijn mensen die ingeschreven staan bij de gemeente.

Streefbeeld

- [redacted] heeft het eerste concept gemaakt. Deze is zeker nog niet klaar en hij vraagt alle betrokken commentaar te leveren.
- Het streefbeeld is opgesteld op basis van de werksessie met de eigenaren
- In de inleiding van het streefbeeld wordt (nog) aangegeven wat wel en niet in het document staat.
- Omschrijving doel is: wat we willen met het park.
- Verzoek om eventuele opmerkingen uiterlijk 6 januari te mailen, dan kan het streefbeeld daarna worden aangepast en besproken in het volgend overleg.

Hoe verder:

- Optie 1; alles nog gedetailleerder uitwerken met een totaal bedrag en aan eigenaren voorleggen. Voordeel is dat alles wel duidelijk is bij de keuze. Nadeel is dat het dan nog een lange tijd gaat duren voor er duidelijkheid is. Alles tot op detail uitwerken heeft een bijkomend nadeel dat het risico op discussie groter is.
- Optie 2; eerst niet over geld hebben, maar eerst de visie van het park verder ontwikkelen. Daarna bedragen uitzoeken.

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]

- [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. [redacted]
- Een bestuurslid heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen. Verzoek om de vragen/opmerkingen te delen met de gemeente en VVPD [redacted]
- Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] van Veen & Veste. Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] [redacted]
- De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild en [redacted] is gevraagd dit door te geven naar [redacted] Opmerkingen van de gemeente zouden inmiddels zijn verwerkt Verzoek om deze opmerkingen ook nog even te delen met de commissie, de werkgroep en het bestuur [redacted]
- Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) begrijpelijk is. Allen

Streefbeeld

- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld. De presentatie van [redacted] is nog niet gedeeld, deze kan bij de Nieuwsbrief. [redacted]
- Iedereen wordt gevraagd nogmaals goed het concept streefbeeld door te lezen en eventuele opmerkingen met [redacted] te delen. Hij zal daarna een nieuwe versie mailen. Allen

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze ligt nu ter beoordeling bij Holthof.
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. De commissie gaat beoordelen hoe ze hier verder mee gaan. [redacted]
- Daarnaast zal nog een rapportage worden gemaakt per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. [redacted] zal dit afstemmen met [redacted] [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Q&A begin volgend jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. ntb

Nieuwsbrief

- [redacted] heeft een ingekorte versie naar [redacted] gemald. Deze kan eventueel nog worden aangepast en verspreid. [redacted]

Rondvraag

- Standpunten vanuit de landelijke politiek kunnen invloed hebben in het proces, maar zolang we geen nieuws hebben gaan we op de huidige koers door.
- Gisteren is een brief uitgegaan van minister Mona Keijzer naar de kamer, cc naar gemeenten. Hierin geeft zij aan, dat er een instructieregel komt mbt. Wonen op parken. De voorwaarden hiervoor worden nog uitgewerkt. In tussentijd zal handhaving voor 'oude' bewoners worden geparkeerd. Uitzonderingen op dit proces zijn parken die in transitie zijn.

Volgende overleggen:

- 24 januari en daarna om de 14 dagen

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- IN ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **24 januari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 20 december jl.

- Er zijn nog diverse opmerkingen gemaakt, deze worden verwerkt. [redacted]
- Verslaglegging en tegelijk het overleg voorzitten is lastig. Er wordt nagedacht over een verdeling van taken. [redacted] zal de gemeente vragen of er een mogelijkheid is voor ondersteuning.

Agenda en mededelingen

- De eigendomssituatie van de wegen is binnen de gemeente besproken. [redacted] heeft een document gemaakt met de volgende mogelijke opties.

Eigendom blijft bij het park:

A. Eigendom blijft bij het park zonder verdere eisen van de gemeente
B. Eigendom blijft bij het park met check aanvullende eisen van de gemeente (toegankelijkheid, veiligheid)
C. Eigendom blijft bij het park met een financiële bijdrage van gemeente (in 1x, maandelijks, jaarlijks, etc)
D. Eigendom blijft bij het park en de gemeente gaat kijken wat ze kunnen doen (bv. jaarlijks rioolinspectie, weginspectie, (deels)onderhoud van de weg, bomenonderzoek, toetsen waterkwaliteit, etc)

Eigendom gaat naar de gemeente:

E. Eigendom gaat naar de gemeente zonder verdere eisen aan de huidige eigendommen
F. Eigendom gaat naar de gemeente en het park moet eerst de openbare werken/ruimte aan de eisen laten voldoen van de gemeente. Dit wordt bepaald door inspectie en raming van de kosten (als De Tip)
G. Eigendom gaat naar de gemeente met een financiële bijdrage (of de berekende 'onderhoudspot'/wat hadden ze al gespaard moeten hebben/bruidschat) van de CvE/VvE.
H. Eigendom gaat op termijn (op een, voor beide partijen, gunstig moment) naar de gemeente met afspraken vanuit de huidige situatie.

Indien de commissie nog andere mogelijke opties ziet, worden ze uitgenodigd om deze in te brengen.

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld aangepast op de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen.
- Vraag hoe dit verder te brengen. Voorstel is om een bijeenkomst te organiseren om het uiteindelijke streefbeeld te presenteren. Deze kan ook vooraf naar alle eigenaren worden gestuurd. Iedereen kan dan reageren. Daarom is het goed om na de bijeenkomst nog een bepaalde tijd eigenaren de gelegenheid geven om te reageren. Wel is het belangrijk te realiseren dat in de uitkomst niet elk individuele wens is (en kan worden) meegenomen. Het streefbeeld is een samenvatting van de meest genoemde items. [redacted]
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak moeten worden opgehaald voor het streefbeeld. [redacted] verspreid deze versie binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Als gesproken wordt over de transitie wordt ook vaak over de kosten gesproken.
- De gemeente wil park faciliteren middels een transformatie naar een woonpark, maar de betekenis van het park voor de gemeente is nog nauwelijks aan de orde geweest, bv. het gemeentefonds. Indien woningen en inwoners aan de gemeente worden toegevoegd, ontvangt de gemeente een hogere bijdrage. Tot nu toe met name gesproken over de infrastructuur.
- Ook het landelijke politieke klimaat is gewijzigd, ook al is nog uitduidelijk hoe dit uiteindelijk uitpakt.
- Eventuele opmerkingen op stuk [redacted] kunnen nog gemaild worden Allen

Overige punten die uit het gesprek over de beschouwing kwamen

- Het is momenteel een goed moment voor de CvE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. CvE
- [redacted] wordt gevraagd om de presentatie met de taxatie van de makelaar. [redacted]
- Het zou goed zijn beter Inzicht te krijgen in de onderbouwing van de parkbijdrage om tot goed keuze's te komen. (wat kost het om het in stand te houden en wat levert het op) [redacted]

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
  - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. [redacted]
  - Komt nog afspraak met alle betrokkenen om juridisch stukken af te ronden. Daarna in presentatie aan de eigenaren. Check of dat over 14 dagen kan . [redacted] checkt [redacted] [redacted] vraagt de notaris. [redacted]
  - Bestuurslid [redacted] heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Nog checken of alle gemaakte opmerkingen correct zijn verwerk. [redacted]
  - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we met elkaar bij elkaar zitten. [redacted]
  - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze ligt nu ter beoordeling bij Holthof. [redacted]
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog even met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. in de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitiecie beheert. [redacted]
- [redacted] pakt op.

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Checken of nog vragen aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.

Rondvraag

- De bijlage van de nieuwsbrief gaf aan dat beschikkingen vervallen als de transformatie niet doorgaat of als individuele eigenaren niet mee doen. Graag checken hoed dit zit. Het zou gaan om zowel persoons- als perceelsgebpnden beschikkingen. Overleggen met bestemmingsplanjuristen.

Volgende overleggen:

- 7 februari en daarna om de 14 dagen

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- IN ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **24 januari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 20 december jl.

- Er zijn nog diverse opmerkingen gemaakt, deze worden verwerkt. [redacted]
- Verslaglegging en tegelijk het overleg voorzitten is lastig. Er wordt nagedacht over een verdeling van taken. [redacted] zal de gemeente vragen of er een mogelijkheid is voor ondersteuning.

Agenda en mededelingen

- De eigendomssituatie van de wegen is binnen de gemeente besproken. [redacted] heeft een document gemaakt met de volgende mogelijke opties:

Eigendom van de wegen en toebehoren blijft bij het park:

A. zonder verdere eisen van de gemeente
B. met check aanvullende eisen van de gemeente (toegankelijkheid, veiligheid)
C. met een financiële bijdrage van gemeente (in 1x, maandelijks, jaarlijks, etc)
D. en de gemeente gaat kijken wat ze kunnen doen (bv. jaarlijks rioolinspectie, weginspectie, (deels)onderhoud van de weg, bomenonderzoek, toetsen waterkwaliteit, etc)

Eigendom van de wegen en toebehoren gaat naar de gemeente:

E. zonder verdere eisen aan de huidige eigendommen
F. en het park moet eerst de openbare werken/ruimte aan de eisen laten voldoen van de gemeente. Dit wordt bepaald door inspectie en raming van de kosten (als De Tip)
G. met een financiële bijdrage (of de berekende 'onderhoudspot'/wat hadden ze al gespaard moeten hebben/bruidschat) van de CvE/VvE.
H. op termijn (op een, voor beide partijen, gunstig moment) naar de gemeente met afspraken vanuit de huidige situatie.

Indien de commissie nog andere mogelijke opties ziet, worden ze uitgenodigd om deze in te brengen.

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld aangepast op de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen.
- Vraag hoe dit verder te brengen. Voorstel is om een bijeenkomst te organiseren om het uiteindelijke streefbeeld te presenteren. Deze kan ook vooraf naar alle eigenaren worden gestuurd. Iedereen kan dan reageren. Daarom is het goed om na de bijeenkomst nog een bepaalde tijd eigenaren de gelegenheid geven om te reageren. Wel is het belangrijk te realiseren dat in de uitkomst niet elk individuele wens is (en kan worden) meegenomen. Het streefbeeld is een samenvatting van de meest genoemde items. [redacted]
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak moeten worden opgehaald voor het streefbeeld. [redacted] verspreid deze versie binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Als gesproken wordt over de transitie wordt ook vaak over de kosten gesproken.
- De gemeente wil park faciliteren middels een transformatie naar een woonpark, maar de betekenis van het park voor de gemeente is nog nauwelijks aan de orde geweest, bv. het

gemeentefonds. Indien woningen en inwoners aan de gemeente worden toegevoegd, ontvangt de gemeente een hogere bijdrage. Tot nu toe met name gesproken over de infrastructuur.

- Ook het landelijke politieke klimaat is gewijzigd, ook al is nog onduidelijk hoe dit uiteindelijk uitpakt.
- Eventuele opmerkingen over het stuk van [redacted] kunnen nog gemaild worden Allen

Overige punten die uit het gesprek over de beschouwing kwamen

- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. CvE
- [redacted] wordt gevraagd om de presentatie met de taxatie van de makelaar. [redacted]
- Het zou goed zijn beter Inzicht te krijgen in de onderbouwing van de parkbijdrage om tot goede keuzes te komen. (wat kost het om het in stand te houden en wat levert het op). Het park geeft aan dat hier bij de ALV's duidelijkheid over wordt gegeven middels een MJOP (meerjaren onderhoudsplanning)

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
  - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. [redacted]
  - Komt nog afspraak met alle betrokkenen om juridisch stukken af te ronden. Daarna in presentatie aan de eigenaren. Check of dat over 14 dagen kan . [redacted] checkt [redacted] [redacted] vraagt de notaris. [redacted]
  - Bestuurslid van [redacted] heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Nog checken of alle gemaakte opmerkingen correct zijn verwerk. [redacted]
  - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we bij elkaar zitten. [redacted]
  - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze ligt nu ter beoordeling bij Holthof. [redacted]
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog even met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert. [redacted]
- [redacted] pakt op.

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Checken of nog vragen aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.

Rondvraag

- De bijlage van de laatste nieuwsbrief gaf aan dat beschikkingen vervallen als de transformatie niet doorgaat of als individuele eigenaren niet mee doen. Graag checken hoe dit zit. Het zou met name gaan om de persoonsgebonden beschikkingen. Daarnaast zullen ook de perceelsgebonden beschikkingen worden gecheckt. Overleggen met bestemmingsplanjuristen. J

Volgende overleggen:

- 7 februari en daarna om de 14 dagen

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. J zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. J
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. J
- In de ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. J geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. J/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. J bespreekt dit met het bestuur 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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **24 januari 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 20 december jl.

- Er zijn nog diverse opmerkingen gemaakt, deze worden verwerkt. [redacted]
- Verslaglegging en tegelijk het overleg voorzitten is lastig. Er wordt nagedacht over een verdeling van taken. [redacted] zal de gemeente vragen of er een mogelijkheid is voor ondersteuning.

Agenda en mededelingen

- De eigendomssituatie van de wegen is binnen de gemeente besproken. [redacted] heeft een document gemaakt met de volgende mogelijke opties.

Eigendom blijft bij het park:

A. Eigendom blijft bij het park zonder verdere eisen van de gemeente
B. Eigendom blijft bij het park met check aanvullende eisen van de gemeente (toegankelijkheid, veiligheid)
C. Eigendom blijft bij het park met een financiële bijdrage van gemeente (in 1x, maandelijks, jaarlijks, etc)
D. Eigendom blijft bij het park en de gemeente gaat kijken wat ze kunnen doen (bv. jaarlijks rioolinspectie, weginspectie, (deels)onderhoud van de weg, bomenonderzoek, toetsen waterkwaliteit, etc)

Eigendom gaat naar de gemeente:

E. Eigendom gaat naar de gemeente zonder verdere eisen aan de huidige eigendommen
F. Eigendom gaat naar de gemeente en het park moet eerst de openbare werken/ruimte aan de eisen laten voldoen van de gemeente. Dit wordt bepaald door inspectie en raming van de kosten (als De Tip)
G. Eigendom gaat naar de gemeente met een financiële bijdrage (of de berekende 'onderhoudspot'/wat hadden ze al gespaard moeten hebben/bruidschat) van de CvE/VvE.
H. Eigendom gaat op termijn (op een, voor beide partijen, gunstig moment) naar de gemeente met afspraken vanuit de huidige situatie.

Indien de commissie nog andere mogelijke opties ziet, worden ze uitgenodigd om deze in te brengen.

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld aangepast op de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen.
- Vraag hoe dit verder te brengen. Voorstel is om een bijeenkomst te organiseren om het uiteindelijke streefbeeld te presenteren. Deze kan ook vooraf naar alle eigenaren worden gestuurd. Iedereen kan dan reageren. Daarom is het goed om na de bijeenkomst nog een bepaalde tijd eigenaren de gelegenheid geven om te reageren. Wel is het belangrijk te realiseren dat in de uitkomst niet elk individuele wens is (en kan worden) meegenomen. Het streefbeeld is een samenvatting van de meest genoemde items. [redacted]
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak moeten worden opgehaald voor het streefbeeld. [redacted] verspreid deze versie binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Als gesproken wordt over de transitie wordt ook vaak over de kosten gesproken.
- De gemeente wil park faciliteren middels een transformatie naar een woonpark, maar de betekenis van het park voor de gemeente is nog nauwelijks aan de orde geweest, bv. het gemeentefonds. Indien woningen en inwoners aan de gemeente worden toegevoegd, ontvangt de gemeente een hogere bijdrage. Tot nu toe met name gesproken over de infrastructuur.
- Ook het landelijke politieke klimaat is gewijzigd, ook al is nog uitduidelijk hoe dit uiteindelijk uitpakt.
- Eventuele opmerkingen op stuk [redacted] kunnen nog gemaild worden Allen

Overige punten die uit het gesprek over de beschouwing kwamen

- Het is momenteel een goed moment voor de CvE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. CvE
- [redacted] wordt gevraagd om de presentatie met de taxatie van de makelaar. [redacted]
- Het zou goed zijn beter Inzicht te krijgen in de onderbouwing van de parkbijdrage om tot goed keuze's te komen. (wat kost het om het in stand te houden en wat levert het op) [redacted]

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
  - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. [redacted]
  - Komt nog afspraak met alle betrokkenen om juridisch stukken af te ronden. Daarna in presentatie aan de eigenaren. Check of dat over 14 dagen kan . [redacted] checkt [redacted] [redacted] vraagt de notaris. [redacted]
  - Bestuurslid [redacted] heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Nog checken of alle gemaakte opmerkingen correct zijn verwerk. [redacted]
  - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we met elkaar bij elkaar zitten. [redacted]
  - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze ligt nu ter beoordeling bij Holthof. [redacted]
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog even met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. in de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitiecie beheert. [redacted]
- [redacted] pakt op.

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Checken of nog vragen aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.

Rondvraag

- De bijlage van de nieuwsbrief gaf aan dat beschikkingen vervallen als de transformatie niet doorgaat of als individuele eigenaren niet mee doen. Graag checken hoed dit zit. Het zou gaan om zowel persoons- als perceelsgebpnden beschikkingen. Overleggen met bestemmingsplanjuristen.

Volgende overleggen:

- 7 februari en daarna om de 14 dagen

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- IN ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **24 januari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 20 december jl.

- Er zijn nog diverse opmerkingen gemaakt, deze worden verwerkt. [redacted]
- Verslaglegging en tegelijk het overleg voorzitten is lastig. Er wordt nagedacht over een verdeling van taken. [redacted] zal de gemeente vragen of er een mogelijkheid is voor ondersteuning.

Agenda en mededelingen

- De eigendomssituatie van de wegen is binnen de gemeente besproken. [redacted] heeft een document gemaakt met de volgende mogelijke opties:

Wegen blijven van het park:

A. zonder verdere eisen van de gemeente
B. met check aanvullende eisen van de gemeente (toegankelijkheid, veiligheid)
C. met een financiële bijdrage van gemeente (in 1x, maandelijks, jaarlijks, etc)
D. en de gemeente gaat kijken wat ze kunnen doen (bv. jaarlijks rioolinspectie, weginspectie, (deels)onderhoud van de weg, bomenonderzoek, toetsen waterkwaliteit, etc)

Wegen gaan naar de gemeente:

E. zonder verdere eisen aan de huidige eigendommen
F. en het park moet eerst de openbare werken/ruimte aan de eisen laten voldoen van de gemeente. Dit wordt bepaald door inspectie en raming van de kosten (als De Tip)
G. met een financiële bijdrage (of de berekende 'onderhoud pot'/wat hadden ze al gespaard moeten hebben/bruidschat) van de CVE/VvE.
H. op termijn (op een, voor beide partijen, gunstig moment) met afspraken vanuit de huidige situatie.

Indien de commissie nog andere mogelijke opties ziet, worden ze uitgenodigd om deze in te brengen.

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld aangepast op de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen.
- Vraag hoe dit verder te brengen. Voorstel is om een bijeenkomst te organiseren om het uiteindelijke streefbeeld te presenteren. Deze kan ook vooraf naar alle eigenaren worden gestuurd. Iedereen kan dan reageren. Daarom is het goed om na de bijeenkomst nog een bepaalde tijd eigenaren de gelegenheid geven om te reageren. Wel is het belangrijk te realiseren dat in de uitkomst niet elk individuele wens is (en kan worden) meegenomen. Het streefbeeld is een samenvatting van de meest genoemde items. [redacted]
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak moeten worden opgehaald voor het streefbeeld. [redacted] verspreid deze versie binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Als gesproken wordt over de transitie wordt ook vaak over de kosten gesproken.

- De gemeente wil park faciliteren middels een transformatie naar een woonpark, maar de betekenis van het park voor de gemeente is nog nauwelijks aan de orde geweest, bv. het gemeentefonds. Indien woningen en inwoners aan de gemeente worden toegevoegd, ontvangt de gemeente een hogere bijdrage. Tot nu toe met name gesproken over de infrastructuur.
- Ook het landelijke politieke klimaat is gewijzigd, ook al is nog onduidelijk hoe dit uiteindelijk uitpakt.
- Eventuele opmerkingen over het stuk van [redacted] kunnen nog gemaild worden
  Allen

Overige punten die uit het gesprek over de beschouwing kwamen

- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. CvE
- [redacted] wordt gevraagd om de presentatie met de taxatie van de makelaar. [redacted]
- Het zou goed zijn beter Inzicht te krijgen in de onderbouwing van de parkbijdrage om tot goed keuze's te komen. (wat kost het om het in stand te houden en wat levert het op) [redacted]
  Volgens mij werd hier met ongeloof op gereageerd. Bij de ALV's wordt duidelijk aangegeven
  waaruit de parkbijdrage bestaat. Beter dit niet op te nemen!

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
  - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. [redacted]
  - Komt nog afspraak met alle betrokkenen om juridisch stukken af te ronden. Daarna in presentatie aan de eigenaren. Check of dat over 14 dagen kan . [redacted] checkt [redacted] [redacted] vraagt de notaris. [redacted]
  - Bestuurslid [redacted] heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Nog checken of alle gemaakte opmerkingen correct zijn verwerk. [redacted]
  - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we ~~met elkaar~~ bij elkaar zitten. [redacted]
  - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze ligt nu ter beoordeling bij Holthof. [redacted]
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog even met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert.
  [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Checken of nog vragen aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.

Rondvraag

- De bijlage van de nieuwsbrief gaf aan dat beschikkingen vervallen als de transformatie niet doorgaat of als individuele eigenaren niet mee doen. Graag checken hoe dit zit. Met name over de huidige persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn grote vraagtekens gerezen naar aanleiding van het antwoord aan [redacted]
  Overleggen met bestemmingsplanjuristen.

Volgende overleggen:

- 7 februari en daarna om de 14 dagen

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- In ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted] gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **24 januari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 20 december jl.

- Er zijn nog diverse opmerkingen gemaakt, deze worden verwerkt. [redacted]
- Verslaglegging en tegelijk het overleg voorzitten is lastig. Er wordt nagedacht over een verdeling van taken. [redacted] zal de gemeente vragen of er een mogelijkheid is voor ondersteuning.

Agenda en mededelingen

- De eigendomssituatie van de wegen is binnen de gemeente besproken. [redacted] heeft een document gemaakt met de volgende mogelijke opties:

Eigendom van de wegen en toebehoren blijft bij het park:

A. zonder verdere eisen van de gemeente
B. met check aanvullende eisen van de gemeente (toegankelijkheid, veiligheid)
C. met een financiële bijdrage van gemeente (in 1x, maandelijks, jaarlijks, etc)
D. en de gemeente gaat kijken wat ze kunnen doen (bv. jaarlijks rioolinspectie, weginspectie, (deels)onderhoud van de weg, bomenonderzoek, toetsen waterkwaliteit, etc)

Eigendom van de wegen en toebehoren gaat naar de gemeente:

E. zonder verdere eisen aan de huidige eigendommen
F. en het park moet eerst de openbare werken/ruimte aan de eisen laten voldoen van de gemeente. Dit wordt bepaald door inspectie en raming van de kosten (als De Tip)
G. met een financiële bijdrage (of de berekende 'onderhoudspot'/wat hadden ze al gespaard moeten hebben/bruidschat) van de CvE/VvE.
H. op termijn (op een, voor beide partijen, gunstig moment) naar de gemeente met afspraken vanuit de huidige situatie.

Indien de commissie nog andere mogelijke opties ziet, worden ze uitgenodigd om deze in te brengen.

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld aangepast op de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen.
- Vraag hoe dit verder te brengen. Voorstel is om een bijeenkomst te organiseren om het uiteindelijke streefbeeld te presenteren. Deze kan ook vooraf naar alle eigenaren worden gestuurd. Iedereen kan dan reageren. Daarom is het goed om na de bijeenkomst nog een bepaalde tijd eigenaren de gelegenheid geven om te reageren. Wel is het belangrijk te realiseren dat in de uitkomst niet elk individuele wens is (en kan worden) meegenomen. Het streefbeeld is een samenvatting van de meest genoemde items. [redacted]
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak moeten worden opgehaald voor het streefbeeld. [redacted] verspreid deze versie binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Als gesproken wordt over de transitie wordt ook vaak over de kosten gesproken.
- De gemeente wil park faciliteren middels een transformatie naar een woonpark, maar de betekenis van het park voor de gemeente is nog nauwelijks aan de orde geweest, bv. het

gemeentefonds. Indien woningen en inwoners aan de gemeente worden toegevoegd, ontvangt de gemeente een hogere bijdrage. Tot nu toe met name gesproken over de infrastructuur.

- Ook het landelijke politieke klimaat is gewijzigd, ook al is nog onduidelijk hoe dit uiteindelijk uitpakt.
- Eventuele opmerkingen over het stuk van [redacted] kunnen nog gemaild worden Allen

Overige punten die uit het gesprek over de beschouwing kwamen

- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. CvE
- [redacted] wordt gevraagd om de presentatie met de taxatie van de makelaar. [redacted]
- Het zou goed zijn beter Inzicht te krijgen in de onderbouwing van de parkbijdrage om tot goede keuzes te komen. (wat kost het om het in stand te houden en wat levert het op). Het park geeft aan dat hier bij de ALV's duidelijkheid over wordt gegeven middels een MJOP (meerjaren onderhoudsplanning)

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
  - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. [redacted]
  - Komt nog afspraak met alle betrokkenen om juridisch stukken af te ronden. Daarna in presentatie aan de eigenaren. Check of dat over 14 dagen kan . [redacted] checkt [redacted] [redacted] vraagt de notaris. [redacted]
  - Bestuurslid [redacted] heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Nog checken of alle gemaakte opmerkingen correct zijn verwerk. [redacted]
  - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we bij elkaar zitten. [redacted]
  - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze ligt nu ter beoordeling bij Holthof. [redacted]
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog even met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert. [redacted]
- [redacted] pakt op.

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Checken of nog vragen aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.

Rondvraag

- De bijlage met beantwoording van vragen over de transformatie van de laatste nieuwsbrief gaf aan dat beschikkingen vervallen als de transformatie niet doorgaat of als individuele eigenaren niet mee doen. Graag checken hoe dit zit. Het zou met name gaan om de persoonsgebonden beschikkingen. Daarnaast zullen ook de perceelsgebonden beschikkingen worden gecheckt. Overleggen met bestemmingsplanjuristen. Daarnaast wordt gevraagd deze vragen te actualiseren nadat het besluit van de minister duidelijk is. [redacted]

Volgende overleggen:

- 7 februari en daarna om de 14 dagen

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- In de ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

Overleg transformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **7 februari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted], [redacted]

C.c. bestuur: [redacted], [redacted], [redacted]

C.c. Gem: [redacted]

Opmerkingen over concept verslag 24 januari jl.

- Tekst over beschikkingen bij de rondvraag nog wat verduidelijken [redacted]
- Mocht nog iemand opmerkingen hebben, kan dat nog doorgegeven worden.
- [redacted] blijft vooralsnog het verslag maken.

Agenda en mededelingen

- Binnen de gemeente is draagvlak om de consequenties van de besproken scenario's voor de eigendomssituatie van de wegen uit te zoeken. Het park wordt ook uitgenodigd de opties voor zichzelf te beoordelen. Gem/[redacted]

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld verwerkt met de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen. Versie 3 is nu verspreid.
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak voor het streefbeeld moeten worden opgehaald. [redacted] zal versie 3 verspreiden binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. Afgesproken is eerst dit akkoord op te halen, daarna zal er een eigenarenbijeenkomst met een feedback ronde worden georganiseerd. [redacted]
- Vraag in welke fase het financiële kader duidelijk wordt. Eigenaren willen graag snel duidelijkheid. VVPD geeft aan dat dit sterk afhangt van de gemaakte en nog te maken keuzes bv. wel/geen extra parkeerkoffers. Voorstel is om hierin eerst besluiten in te nemen op basis van het streefbeeld.
- [redacted] vraagt nog wat foto's voor het streefbeeld. [redacted] vraagt of [redacted] hiervoor foto's heeft. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Geen nadere opmerkingen op de beschouwing van [redacted] Wel dienen de inhoudelijke punten meegewogen te worden in het vervolgproces.
- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. Vooralsnog huidige situatie handhaven.
- De presentatie met de taxatie van de makelaar is nogmaals gemaild naar de transitiecommissie.

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in het advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Het voorstel is om op 7 maart as. een overleg te houden met alle betrokkenen om de juridisch stukken af te ronden. Daarna volgt de presentatie aan de eigenaren. Check bij betrokkenen of ze beschikbaar zijn . [redacted] checkt [redacted] Cie vraagt de notaris. [redacted]

- Het bestuur heeft op 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we bij elkaar zitten. [redacted]
- Doelstelling is het juridisch advies duidelijk te hebben bij de eerstvolgende eigenaren bijeenkomst.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze is inmiddels geaccordeerd door Holthof. De commissie vraagt om de uiteindelijke eindversie met de commissie te delen, nadat ook de nog uit te voeren toetsen zijn uitgevoerd.
- Bij de bestemmingswijziging zal de gemeente een steekproef houden om te toetsen of alle woningen aan het Bouwbesluit voldoen. De steekproef zal gehouden worden onder bungalows die nog niet getoetst zijn.
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild met de huisnummers van de bungalows die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari jl. is de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Er zijn nu nog geen vragen die aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert.

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 21 februari en daarna om de 14 dagen
- Alles voor het bestuur naar [redacted]@bungalowparkermerzand.nl [redacted] graag in de cc

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- In de ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

Overleg transformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **7 februari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 24 januari jl.

- Tekst over beschikkingen bij de rondvraag nog wat verduidelijken [redacted]
- Mocht nog iemand opmerkingen hebben, kan dat nog doorgegeven hebben.
- [redacted] blijft vooralsnog verslag maken.

Agenda en mededelingen

- Binnen de gemeente is draagvlak om de consequenties van de besproken scenario's voor de eigendomssituatie van de wegen uit te zoeken. Het park wordt ook uitgenodigd de opties voor zichzelf te beoordelen. Gem/[redacted]

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld aangepast op de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen. Versie 3 is nu verspreid.
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak moeten worden opgehaald voor het streefbeeld. [redacted] zal deze versie verspreiden binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. Afgesproken is eerst dit akkoord op te halen, daarna zal er een eigenarenbijeenkomst met een feedbackronde worden georganiseerd. [redacted]
- Vraag in welke fase het financiële kader duidelijk wordt. Eigenaren willen graag snel duidelijkheid. VVPD geeft aan dat dit sterk afhangt van de gemaakte en nog te maken keuzes bv. wel/geen extra parkeerkoffers. Voorstel is om hierin eerst besluiten in te nemen op basis van het streefbeeld.
- [redacted] vraagt nog wat foto's voor het streefbeeld. [redacted] vraagt of [redacted] hiervoor foto's heeft. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Geen nadere opmerkingen op de beschouwing van [redacted] Wel dienen de inhoudelijke punten meegewogen te worden in het vervolgproces.
- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. Vooralsnog huidige situatie handhaven.
- De presentatie met de taxatie van de makelaar is nogmaals gemaild.

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Het voorstel is om op 7 maart as. een afspraak te houden met alle betrokkenen om de juridisch stukken af te ronden. Daarna in presentatie aan de eigenaren. Check bij betrokkenen of ze beschikbaar zijn . [redacted] checkt [redacted] Cie vraagt de notaris. [redacted]
- Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we bij elkaar zitten. [redacted]
- Doelstelling is dit duidelijk te hebben bij de eerstvolgende eigenaren bijeenkomst.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze is inmiddels geaccordeerd door Holthof. De commissie vraagt om de uiteindelijke eindversie met de commissie te delen, nadat ook de nog uit te voeren toetsen zijn uitgevoerd.
- Bij de bestemmingswijziging zal de gemeente een steekproef houden om te toetsen of alle woningen aan het Bouwbesluit voldoen. De steekproef zal gehouden worden onder bungalows die nog niet getoetst zijn.
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog even met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van huisnummers van bungalows die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Er zijn nu nog geen vragen die aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert.

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 21 februari en daarna om de 14 dagen
- Alles naar bestuur naar [redacted]@bungalowparkermerzand.nl [redacted] graag in de cc

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- In de ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

Overleg transformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **7 februari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerking: Mij is door [redacted] verteld dat het alleen een bijeenkomst was voor de [redacted], jij en [redacted]

Opmerkingen over concept verslag 24 januari jl.

- Tekst over beschikkingen bij de rondvraag nog wat verduidelijken [redacted]
- Mocht nog iemand opmerkingen hebben, kan dat nog doorgegeven worden.
- [redacted] blijft vooralsnog het verslag maken.

Agenda en mededelingen

- Binnen de gemeente is draagvlak om de consequenties van de besproken scenario's voor de eigendomssituatie van de wegen uit te zoeken. Het park wordt ook uitgenodigd de opties voor zichzelf te beoordelen. Gem/[redacted]

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld verwerkt met de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen. Versie 3 is nu verspreid.
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak voor het streefbeeld moeten worden opgehaald. [redacted] zal versie 3 verspreiden binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. Afgesproken is eerst dit akkoord op te halen, daarna zal er een eigenarenbijeenkomst met een feedback ronde worden georganiseerd. [redacted]
- De vraag vanuit de eigenaren over het financiële kader wordt dringender. VVPD geeft aan dat dit sterk afhangt van de gemaakte en nog te maken keuzes bv. wel/geen extra parkeerplaatsen. Voorstel is om hierin eerst besluiten in te nemen op basis van het streefbeeld.
- [redacted] vraagt nog wat foto's voor het streefbeeld. [redacted] vraagt of [redacted] hiervoor foto's heeft. [redacted]

Beschouwing van [redacted]

- Geen nadere opmerkingen op de beschouwing van [redacted] Wel dienen de inhoudelijke punten meegewogen te worden in het vervolgproces.
- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. Vooralsnog huidige situatie handhaven.
- De presentatie met de taxatie van de makelaar is nogmaals gemaild. (naar wie ?)

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in het advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Het voorstel is om op 7 maart as. een overleg te houden met alle betrokkenen om de juridisch stukken af te ronden. Daarna volgt de presentatie aan de eigenaren. Check bij betrokkenen of ze beschikbaar zijn . [redacted] checkt [redacted] Cie vraagt de notaris. [redacted]

- Het bestuur heeft op 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we bij elkaar zitten. [redacted]
- Doelstelling is het juridisch advies duidelijk te hebben bij de eerstvolgende eigenaren bijeenkomst.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze is inmiddels geaccordeerd door Holthof. De commissie vraagt om de uiteindelijke eindversie met de commissie te delen, nadat ook de nog uit te voeren toetsen zijn uitgevoerd.
- Bij de bestemmingswijziging zal de gemeente een steekproef houden om te toetsen of alle woningen aan het Bouwbesluit voldoen. De steekproef zal gehouden worden onder bungalows die nog niet getoetst zijn. Even een opmerking hierover van mijn kant. Op het moment van bestemmingswijziging is het transitieproces ten einde en moeten alle bungalows toch al getoetst zijn?
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild met huisnummers van bungalows die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari maart? word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Er zijn nu nog geen vragen die aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert.

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 21 februari en daarna om de 14 dagen
- Alles voor het bestuur naar [redacted]@bungalowparkermerzand.nl [redacted] graag in de cc

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb

- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- In de ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

Transitie Ermerzand: van bungalowpark naar woonpark

Werksessie 'ontwerp woonpark Ermerzand'

op 28 september 2024

Een terugblik, de uitkomsten op hoofdlijnen en het vervolg

9 november 2024

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’

- Wat was het doel?
- Wat was de opzet?
- Hoe is het verlopen?
- Wat kwam er uit?
- Hoe gaan we verder?

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: doel

- Transitieproces: onderzoeken of een permanente woonbestemming voor alle percelen op Ermerzand mogelijk is
- Belangrijk onderdeel: het streefbeeld = nadenken over de toekomst van Ermerzand als woonpark:
  - wat is goed / wat willen we behouden
  - wat kan/moet beter
- ‘we’ = eigenaren, CvE/VvE en gemeente

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: doel

- In aanvulling op wat we al weten: luisteren welke ideeën de eigenaren daarover hebben.
- Hoe zien de eigenaren Ermerzand over 10 jaar voor zich, wanneer het een ‘woonpark’ geworden is.
- Werkbijeenkomst voor alle eigenaren
- + ideeën via de mail.
- Bouwstenen voor het streefbeeld.

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opzet

- Werkbijeenkomst op zaterdag 28 september, van 9 tot 16 uur.
- In kleine groepjes nadenken en praten over ‘de toekomst van Ermerzand’.
- Alle ideeën, meningen, wensen, dromen enz. waren goed.
- Geen discussie, maar vertellen, delen en toelichten.

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opzet

Opbouw vanuit drie thema’s:

1. wensen en ideeën over huis en erf
2. wensen en ideeën over de gezamenlijke ruimte
3. wensen en ideeën over de gezamenlijke voorzieningen

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: verloop

- Ruim 50 eigenaren waren aanwezig + 6 reacties per mail
- Gezamenlijk aftrap, daarna in twee groepen/zalen uiteen
- Tafels met twee tot vijf personen
- Begeleiding door procesbegeleiders
- Lunch tussendoor en gezamenlijke afsluiting

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

Sessie 1: wensen en ideeën rondom huis en erf:

- Zou er ruimte moeten zijn om de woning uit te breiden? Stuk eraan, laag erop?
- Behoefte aan ruimte voor schuren, tuinhuisjes e.d.
- Oppervlakte erf/tuin kunnen zijn? Overal gelijk of niet?
- Uitstraling, erfscheidingen
- Wat te doen met parkeren?

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Opbrengst uit ronde 1: erf en tuin

	Bestaand	Nieuw
1. Bebouwing max 100 m2	V	
2. 1 bouwlaag		V
3. Schuur max 12 m2, 3 m1 hoog		V
4. Houtopslag e.d.	V	
5. Regels tav kleurstelling	V	
6. Behoud schoorsteen	V	
7. Perceel: basis 158 m2, uit te breiden waar mogelijk		V
8. Geen regels tav groen in tuin	V	
9. Hagen/groene afscheiding met afgesproken hoogtes		V
10. Max verhardingspercentage		V
11. Parkeren: niet in tuin, maar op de aangewezen plaats		V
12. 1 parkeerplaats per woning, rest op centrale plaats		V
13. Carport als één ontwerp voor de 3 woningen		V

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

De rode draad uit sessie 1:

- 100 m2 bebouwing is voldoende, geen verdieping
- Ca. 12 m2 voor vrijstaande schuurtjes e.d.
- Regels voor erfscheidingen, kleuren, schoorsteen
- Tuin/erf: in principe 158 m2, met de mogelijkheid voor extra als de situatie het toelaat.

Discussie: bijbetalen of korting krijgen?

- Parkeren niet in de tuin, nadenken over gezamenlijk ontworpen carport

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

Sessie 2: wensen en ideeën rondom de gezamenlijke ruimte:

- Hoe zou in de toekomst het groen, de straat, het parkeren, de nutsvoorzieningen, de afvalinzameling etc. eruit kunnen zien.
- Zijn er ideeën over (de organisatie van) beheer en onderhoud?
- Wat is goed, wat kan beter?

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Opbrengst uit ronde 2: de gezamenlijke ruimte

	Bestaand	Nieuw
14. Eiland: moes/pluktuin, voedselbos		V
15. Strand: verbreden groenstrook		V
16. Verlichting: laag, in berm, wel/niet met sensor		V
17. Afval: bij entree, gescheiden, ondergronds		V
18. Verkeer:		
- Asfalt	V	
- Begroeiing langs de wegen niet te hoog	?	
- Plankenpad om het meer		V
- Eenrichtingsverkeer handhaven	V	
19. Entreegebied:		
- Extra uitgang maken		V
- Verbeteren/verfraaien		V
- Overslagpunt voor zwaar transport		V
- Slagboom terug		V
20. Parkeren:		
- Centrale parkeerplaatsen uitbreiden		V
- Plaatsen laadpalen (evt icm panelen)		V

21. Nutsvoorzieningen:		
- Verbeteren hemelwaterafvoer		V
- Terugbrengen brandgangen		V
- Stroomnet op orde qua capaciteit		V
22. Wonen: niet meer woningen	V	
23. Groen:		
- Behoud groene karakter	V	
- Behoud open ruimte	V	
- Gezamenlijk onderhoud	V	

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

De rode draad uit sessie 2:

- Handhaven groene karakter en gezamenlijk onderhoud
- Open ruimtes niet bebouwen
- Gescheiden, ondergrondse afvalinzameling
- Entree verbeteren, slagboom? Nieuwe uitgang
- Extra parkeerclusters
- Verbeteren regenwaterafvoer
- Terugbrengen brandgangen

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

Sessie 3: wensen en ideeën rondom de gezamenlijke voorzieningen:

- Hoe om te gaan met de gezamenlijke voorzieningen, zoals het zwembad, de receptie, de tennisbaan, jeu de boulesbaan, de ontmoetingsruimte etc.

1. Behouden op de huidige plaats
2. Behouden op een andere locatie
3. Laten vervallen
4. Nieuwe voorzieningen toevoegen

Opbrengst uit ronde 3: de collectieve voorzieningen

		Behouden	Weghalen	Aanpassen	Toevoegen
Bestaande voorzieningen					
24	Parkeerplaatsen bij MFC	V			
25	Speeltuin/trapveldje	V			
26	Jeu de boules	V			
27	Parkeren bij entree (2 locaties)	V			
28	Wasruimte		V		
29	Vergaderruimte	V			
30	Opslagruimte	V			
31	Multifunctionele ruimte/Feestzaal	V			
32	Receptie	V			
33	Brievenbussen			V	
34	Tennisbaan		V		
35	Midgetgolf		V		
36	Zwembad		V		
37	Meerhuis			V	
38	Fitnessruimte (was geen sticker)				
39	Openbaar toilet (was geen sticker)				
40	Strand (was geen sticker)				

Toevoegen nieuwe dingen

41	Extra clusters parkeerplaatsen				V
42	Pakketmuur bij entree				V
43	Steiger bij het strand				?
44	Medische ruimte/Fysio?Wijkverpleging				? Zorg
45	In MFC pedicure/schoonheidsspec.				? Zorg
46	Sauna/Massage				? Zorg
47	Waterkraan op strand				?
48	Vlot/ponton in het water				?
49	Dierentuintje bij trapveldje				?
50	Hobbyruimte bij MFC				?
51	Pakketmuur bij MFC				X
52	Appartementen op locatie Meerhuis				?
53	Nieuw MFC				?
54	Kruidentuin/Moestuin				?
55	Feestzaal ook verhuren				?
56	Zorgwoningen (2 st)				? Zorg
57	Verplaatsbare mantelzorgwoning				? Zorg

Opties voor het Eiland					
	58	Moestuin/kruidentuin			V
	59	Klimbos/fitnessparcour/Trimbaan			V
	60	Appartementen/bungalows			?
	61	Voedselbos			?
	62	Vaste (auto) verbinding met eiland			?
	63	Dieren			?
	64	Terug naar de natuur			?
	65	Saunagelegenheid			? Zorg
	66	Hondenuitlaatplaats			?

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

De rode draad uit sessie 3:

- Behouden: alle voorzieningen, behalve de midgetgolfbaan, tennisbaan, receptie/postbussen, wasruimte en zwembad
- Aanpassen: ontmoetingsruimte, Meerhuis, postpunt
- Toevoegen: extra parkeerclusters, post- en pakketpunt

bij entree, medische/zorgvoorziening in centraal gebouw

- Ideeën voor het eiland: moestuin/voedselbos/kruidentuin en trim/fitness/klimbos

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: vervolg

Verdere uitwerking:

- Verbanden leggen: keuze voor het ene heeft gevolgen voor het andere
- Bepalen wel/geen financiële gevolgen
- Wie gaat erover: VvE/CvE, eigenaren en/of gemeente

Uitschrijven in concept-streefbeeld:

- Bespreken in werkgroep transitie, bestuur VvE/CvE en gemeente
- Presentatie aan de eigenaren: voorjaar 2025

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’, 28-09-’24

Zijn er nog vragen??

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Nr.
1

Document
20241217 Bestuurlijke opdrachtbrief Coevorden pl transformeren Ermerzand en De Tip (geanonimis

Beoordeling	Woo	Afzender	Ontvanger
Deels openbaar	5.1.2e		

Nr.	Document	Beoordeling	Woo	Afzender	Ontvanger
1	NOTITI~2.PDF	Niet openbaar	5.1.2i		
2	NOTITI~1.PDF	Niet openbaar	5.1.2i		

Nr.	Document
1	40a. bijlage 1 aantekeningen transcom..pdf
2	19a. bijlage 1 aant transcom..pdf
3	10. Ermerzand.pdf
4	5a. bijlage bij concept verslag 8 november.pdf
5	32b. bijlage 2 bewonersdag Ermerzand huis en erf.pdf
6	53. Vergadering van 24 naar 25 januari.pdf
7	23. FW_Juridische structuur transformatie Ermerzand.pdf
8	57. Samenvatting 28 sep 2024.pdf
9	16. FW_Juridische structuur.pdf
10	41. Digitale luchtfoto in hogere resolutie.pdf
11	9. Eerste opzet geheel.pdf
12	35. Bijdrage Steven Ermerzand.pdf
13	12. FW_Concept nieuwsbrief december.pdf
14	25b. bijlage 2 inspiratieposter.pdf
15	7. Definitief verslag 6 december.pdf
16	14. FW_Doornemen opzet 28 september.pdf
17	50. Verkoop huisje.pdf
18	32. Benodigd materiaal 28 sep. Ermerzand.pdf
19	34. Bewonersdag Ermerzand.pdf
20	25c. bijlage 3 bewonersdag Ermerzand voorzieningen.pdf
21	3. Bestemming Ermerzand 135.pdf
22	19. FW_Verslag overleg transitie Ermerzand 8 nov..pdf
23	20a. bijlage 1 aant transcom..pdf
24	16c. bijlage 3 notitie juridische structuur met opm..pdf
25	24. Opmerkingen gemeente op juridisch advies.pdf
26	28. RE_28 september.pdf
27	42. Doornemen opzet 28 september werksessie.pdf
28	16a. bijlage 1 bevoegdheden VvE en CVE.pdf
29	51. Tekst op website.pdf
30	45. Flipoverborden nodig op 28 sep. 2024.pdf
31	17. FW_Presentatie en juridische notitie.pdf
32	23b. bijlage 2 notitie juridische structuur.pdf
33	25a. bijlage 1 Ideeenformat 20240912.pdf
34	18a. bijlage 1 streefbeeld Ermerzand.pdf
35	1a. bijlage bij aantekeningen van het overleg.pdf
36	8. Digitale luchtfoto in hogere resolutie.pdf
37	54. Vitale parken.pdf
38	55. Werksessie Ermerzand.pdf
39	20. FW_Verslag transcom. 11 oktober 2024.pdf
40	21. FW_Vragen taxatierapport.pdf
41	7a. bijlage 1 definitief verslag 6 december.pdf
42	37. Box3 en Ermerzand.pdf
43	60. Verslag transcom. 11 oktober 2024.pdf
44	48. Juridische structuur transformatie Ermerzand.pdf
45	11. FW_bungalowpark Ermerzand.pdf
46	12a. bijlage 1 nieuwsbrief Ermerzand.pdf
47	59. Verslag overleg transcom. 25 oktober.pdf
48	59a. bijlage 1 aantekeningen transcom..pdf
49	18. FW_Streefbeeld opm..pdf
50	33. Bestemming huisje Ermerzand.pdf
51	6a. bijlage 1 concept verslag 24 januari.pdf

52 12b. bijlage 2 Ermerzand 9nov24.pdf
53 27. Quickscan Ermerzand.pdf
54 39. Concept verslag van 24.pdf
55 9a. bijlage 1 bouwblokken bijeenkomst streefbeeld Ermerzand.pdf
56 38a. bijlage 1 aantekeningen transcom..pdf
57 40. Definitief verslag 6 december.pdf
58 13. FW_Concept verslag 7 oktober.pdf
59 31a. bijlage 1 memo vervolg 21okt2024.pdf
60 49. Klacht.pdf
61 56a. bijlage 1 woonbestemming park Ermerzand.pdf
62 47. Concept verslag 7 oktober.pdf
63 23a. bijlage 1 bevoegdheden VvE en CVE.pdf
64 30. Aandachtspunt transformeren Ermerzand.pdf
65 15. FW_Flipoverborden nodig.pdf
66 39a. bijlage 1 aantekeningen transcom..pdf

67 22. FW_Woonbestemming park Ermerzand.pdf
68 60a. bijlage 1 aantekeningen transcom..pdf
69 46a. bijlage 1 Ermerzand 9nov24.pdf
70 1. Aantekeningen van het overleg.pdf
71 52. Uitnodiging Ermerzand 28 sep.pdf
72 24a. bijlage 1 notitie juridische structuur met opm..pdf
73 36. Bijeenkomst.pdf
74 13a. bijlage 1 aantekeningen transcom..pdf
75 16b. bijlage 2 notitie juridische structuur.pdf
76 61. Verwachte datum def. woonbestemming.pdf
77 56. Woonbestemming park Ermerzand.pdf
78 26a. bijlage 1 QA Ermerzand.pdf
79 6. Concept verslag 24 januari.pdf
80 43. Eerste opzet geheel.pdf
81 4. Bewonersdag Ermerzand.pdf
82 58. Streefbeeld.pdf
83 46. Foto's 28 september.pdf
84 9b. bijlage 2 voorbereidingen en rollen 28 september.pdf

85 27a. bijlage 1 Quickscan Ermerzand.pdf
86 26. QA Ermerzand.pdf
87 5. Concept verslag 8 november.pdf
88 38. Concept verslag van 24 jan. versie 2.pdf
89 58a. bijlage 1 opzet streefbeeld.pdf
90 29. RE_28-8-2024.pdf
91 23c. bijlage 3 notitie juridische structuur met opm..pdf
92 32a. bijlage 1 bewonersdag Ermerzand.pdf
93 47a. bijlage 1 aantekeningen transcom..pdf
94 31. Aatekeningen overleg Ermerzand 11 okt.pdf
95 2. Aftreden werkgroep transitie.pdf
96 44. Ermerzand.pdf
97 25. Printen gemeente Coevorden.pdf
98 57a. bijlage 1 samenvatting werksessie Ermerzand.pdf

Beoordeling	Woo	Afzender	Ontvanger
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Volledig openbaar			
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Volledig openbaar			
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Volledig openbaar			
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Niet openbaar	5.1.2i		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Niet openbaar	5.1.2i		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Niet openbaar	5.1.2i		
Volledig openbaar			
Deels openbaar	5.1.2e		
	5.2.1		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		

Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Niet openbaar	5.1.2i
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
	5.2.1
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Niet openbaar	5.1.2i
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Niet openbaar	5.1.2i
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
	5.2.1
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Niet openbaar	5.1.2i
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 februari 2025 17:00
Aan: [redacted]; [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted] [redacted]; [redacted] [redacted]@hotmail.nl; [redacted]@bungalowparkermerzand.nl; [redacted]
Onderwerp: Aantekeningen van het overleg van 7 februari jl.
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20250207 concept v2.docx

Hallo allen,

Zie mijn concept verslag in bijlage.
Dit document heeft de aanduiding versie 2, omdat [redacted] al zijn opmerkingen heeft gemaakt op versie 1.
Jullie opmerkingen neem ik mee in de definitieve versie

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

Overleg transformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **7 februari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted], [redacted]

C.c. bestuur: [redacted], [redacted], [redacted]

C.c. Gem: [redacted]

Opmerkingen over concept verslag 24 januari jl.

- Tekst over beschikkingen bij de rondvraag nog wat verduidelijken [redacted]
- Mocht nog iemand opmerkingen hebben, kan dat nog doorgegeven worden.
- [redacted] blijft vooralsnog het verslag maken.

Agenda en mededelingen

- Binnen de gemeente is draagvlak om de consequenties van de besproken scenario's voor de eigendomssituatie van de wegen uit te zoeken. Het park wordt ook uitgenodigd de opties voor zichzelf te beoordelen. Gem/[redacted]

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld verwerkt met de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen. Versie 3 is nu verspreid.
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak voor het streefbeeld moeten worden opgehaald. [redacted] zal versie 3 verspreiden binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. Afgesproken is eerst dit akkoord op te halen, daarna zal er een eigenarenbijeenkomst met een feedback ronde worden georganiseerd. [redacted]
- Vraag in welke fase het financiële kader duidelijk wordt. Eigenaren willen graag snel duidelijkheid. VVPD geeft aan dat dit sterk afhangt van de gemaakte en nog te maken keuzes bv. wel/geen extra parkeerkoffers. Voorstel is om hierin eerst besluiten in te nemen op basis van het streefbeeld.
- [redacted] vraagt nog wat foto's voor het streefbeeld. [redacted] vraagt of [redacted] hiervoor foto's heeft. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Geen nadere opmerkingen op de beschouwing van [redacted] Wel dienen de inhoudelijke punten meegewogen te worden in het vervolgproces.
- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. Vooralsnog huidige situatie handhaven.
- De presentatie met de taxatie van de makelaar is nogmaals gemaild naar de transitiecommissie.

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in het advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Het voorstel is om op 7 maart as. een overleg te houden met alle betrokkenen om de juridisch stukken af te ronden. Daarna volgt de presentatie aan de eigenaren. Check bij betrokkenen of ze beschikbaar zijn . [redacted] checkt [redacted] [redacted] vraagt de notaris. [redacted]

- Het bestuur heeft op 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we bij elkaar zitten. [redacted]
- Doelstelling is het juridisch advies duidelijk te hebben bij de eerstvolgende eigenaren bijeenkomst.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze is inmiddels geaccordeerd door Holthof. De commissie vraagt om de uiteindelijke eindversie met de commissie te delen, nadat ook de nog uit te voeren toetsen zijn uitgevoerd.
- Bij de bestemmingswijziging zal de gemeente een steekproef houden om te toetsen of alle woningen aan het Bouwbesluit voldoen. De steekproef zal gehouden worden onder bungalows die nog niet getoetst zijn.
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild met de huisnummers van de bungalows die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari jl. is de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Er zijn nu nog geen vragen die aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert.

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 21 februari en daarna om de 14 dagen
- Alles voor het bestuur naar [redacted]@bungalowparkermerzand.nl [redacted] graag in de cc

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- In de ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@hotmail.nl>
Verzonden: donderdag 22 augustus 2024 12:28
Aan: Receptie Ermerzand
CC: [redacted]
Onderwerp: Aftreden werkgroep Transitie

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

Beste receptie, zouden jullie dit bericht aan alle eigenaren willen sturen?

Beste transitie commissie,

Ons park zou zoveel mooier zijn in de toekomst met allemaal eigenaren die mogen wonen of lang verhuren. Voor het behoud van het park is de transitie heel wenselijk in mijn beleving. Iedereen die hier mag wonen onderhoud en koestert zijn of haar leefomgeving.

Ik ben een Ermenaar, hoe mooi zou het zijn dat in deze barre tijden op de woningmarkt, starters en oudere mensen uit de buurt betaalbaar in hun omgeving kunnen blijven.

Ik heb mij sinds 2021 ingezet voor de transitie, was aanspreek punt van de werkgroep. Ik was zeer verrast door de uitnodiging die deze week verstuurd is aan alle eigenaren. Ik was hiervan niet op de hoogte.

Ik zie geen meerwaarde in deze bijeenkomst, niet wenselijk en kosten jagend. De transitie commissie moet met de gemeente onderhandelen, en met een paar concrete en heldere opties komen. "Daarna" de eigenaren vragen enquêteren wat ze prefereren in de details.

Er zijn heel veel eigenaren die vertrouwen hebben in de Commissie, er zelf liever niet over nadenken. Daar is de commissies voor benoemd, om de belangen te behartigen van de leden. Ik zie deze bijeenkomst als een verlenging van het transitie proces. Door een dergelijke bijeenkomst krijg je een sessie met mensen die daarvoor de tijd hebben, en een aantal met een uitgesproken mening. Daardoor gaat dit geen reëel beeld geven, dit zien we ook op de ledenvergaderingen. Circa 160 mensen op één lijn krijgen is onmogelijk.

Ik ben normaal iemand van de lange adem maar,

Langs deze weg, met gemengde gevoelens trek ik mij terug uit de werkgroep.

Alle informatie en documentatie die ik heb deel ik graag met iedereen.

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

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 18 november 2024 09:44
Aan: [redacted] en [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Bestemming Ermerzand 135

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Hartelijk dank voor jullie mail.
U vraagt of het klopt dat de recreatieve bestemming voor Ermerzand 135 wordt omgezet naar permanente bewoning. Dit is inderdaad in onderzoek.
Helaas kunnen wij nu nog geen enkele zekerheid geven of dit doorgaat. Die komt er pas als de bestemmingswijziging definitief is. Dus geen enkele garantie.

Ermerzand zit in de luxe positie dat ze mogen meedenken in het transformatieproces. Ook als gemeente kunnen wij ons niet voorstellen dat eigenaren geen gebruik zouden willen maken van de mogelijkheid om te transformeren naar wonen.
Dit is toch genuanceerder als dat het definitief doorgaat. Wij hebben de 'harde' grens van een percentage (90%) laten vallen en hebben aangegeven dat een overgrote meerderheid alsnog akkoord moet gaan.
De gemeente gaat niet transformeren als geen overgrote meerderheid wordt gehaald. Wel laten wij het percentage wat mee wil met de bestemmingswijziging meewegen in ons uiteindelijke besluit.

Halverwege 2025 hopen wij meer duidelijkheid te krijgen of de transformatie kan doorgaan.

Vragen? Bel of mail ons gerust.
U bereikt ons op [redacted]@coevorden.nl of via 14-0524.

Hartelijke groet,

[redacted]
[redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] en [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 13 november 2024 09:19

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Ermerzand

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.
Wij hebben een vraag aan u.
Wij { [redacted] en [redacted] hebben vrijdag 8 november jl.. een bezichtiging gehad op het Ermerzand nummer 135.
Makelaar [redacted] [redacted] heeft ons maandag 11 november teruggebeld en medegedeeld dat er 9 november een vergadering heeft plaatsgevonden tussen de gemeente Coevorden en de provincie Drenthe en de vereniging van eigenaren en daar uit voortgekomen is dat er binnen afzienbare tijd het recreatiewonen omgezet wordt in permante bewoning.
Dit is voor ons heel belangrijk om te weten mede ook omdat er een groot verschil zit in een hyoptheek op recreatiewonen of permanente bewoning.
Ons doel is om definitief te gaan wonen op Ermerzand, mits het verhaal hierboven klopt.
en binnen welke tijd de omzetting van recreatie naar permanente bewoning plaatsvindt.

Met vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted]
Telefoon 06[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@daad.nl>
Verzonden: woensdag 11 september 2024 14:56
Aan: [redacted] [redacted]
Onderwerp: Bewonersdag Ermerzand

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!

Hallo [redacted],

Afgelopen vrijdag was een zinvolle uitleg voor de bewonersdag. Dat heeft Vitale Vakantieparken goed gedaan.
Weet jij al welke producten je van ons wilt hebben ?

met vriendelijke groet,

[redacted]

e-mail [redacted]@daad.nl

DAAD Architecten BV
Paltz 21
9411 PM Beilen

+31 (0)[redacted]
[redacted]@daad.nl
www.daad.nl

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan, evenals openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking aan derden. DAAD Architecten BV is niet aansprakelijk voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van verzonden e-mail berichten, noch voor een tijdige ontvangst daarvan. De aan u verzonden digitale informatie mag uitsluitend gebruikt worden voor het desbetreffende project. De aan u verzonden digitale informatie wordt zonder enige verantwoordelijkheid onzerzijds verstrekt. Aan de door u digitaal ontvangen informatie kunnen geen rechten worden ontleend ten opzichte van DAAD Architecten BV. Het is raadzaam om de ontvangen bestanden voor het gebruik te controleren op eventuele aanwezigheid van virussen.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 november 2024 09:44
Aan: [redacted]; [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted] [redacted]@live.nl; [redacted]
Onderwerp: Concept verslag 8 november jl.
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20241108 concept.docx

Hallo allen,

Door persoonlijke omstandigheden ben ik helaas komende vrijdag opeens verhinderd om het overleg bij te wonen. Ik kan [redacted] helaas even niet bereiken om af te stemmen of het overleg door kan gaan. Dus hou nog even de mail in de gaten.

In de bijlage het concept overleg van de vorige keer,

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **8 november 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], , [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted],

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 25 oktober jl.

- Verslag is akkoord

Agenda en mededelingen

- Vanuit het bestuursoverleg is verzocht om nog een externe adviseur vanuit het park te laten aanschuiven bij de overleggen van de transitiecommissie. Hij wordt momenteel op de hoogte gehouden en schuif aan op het moment dat dit van toegevoegde waarde is.

Juridisch advies

- [redacted] heeft notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste gesproken en heeft het advies van Rotshuizen Geense gedeeld en gevraagd om mee te kijken. We wachten nog op een reactie. [redacted]
- Publieksvriendelijke versie is ontvangen.
    - [redacted] overlegd het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. Dit overleg zal binnenkort plaatsvinden. [redacted]
    - Een bestuurslid heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen.
    - Heeft Rotshuizen Geense al contact gehad met de notaris? [redacted]
    - Bestuur heeft 3 december een gesprek met de notaris. [redacted] van Veen & Veste
    - De gemeente zal ook nog reageren. Bij [redacted] gelegd. [redacted]
    - Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) lbegrijpelijk is.
- [redacted] geeft aan het jammer te vinden dat het juridisch advies enige maanden is blijven liggen, voordat hier vervolg aan gegeven wordt, dit gezien de beantwoording van diverse vragen vanuit het park. Dit had te maken met andere prioriteiten.
- Op de website van de gemeente staat nog wel 90%. De vraag is welke betekenis dit heeft. Of kan dit eraf? [redacted]

Werksessie 28 september

- DAAD verzorgt betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie. Daarna zal [redacted] deze voor de eigenaren afdrukken. [redacted]
- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld.

Streefbeeld

- In de ALV van 9 november as. zal een terugkoppeling van 28 september worden gegeven, inclusief een vooruitblik naar het vervolg. [redacted] heeft hiervoor een concept presentatie maken. Deze concept presentatie is besproken.
- Concept streefbeeld wordt besproken in de volgorde: met de commissie en gemeente, met de werkgroep, met de besturen en daarna met de eigenaren.

Taxatie

- [redacted] heeft [redacted] om een reactie gevraagd over de vragen/second opinion/opmerkingen van [redacted] [redacted] heeft inmiddels gereageerd, deze reactie zal worden doorgezet naar het park. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft Holthof gevraagd naar een tussentijdse rapportage. We hebben daarop een bestand ontvangen van 175 keuringsformulieren. Daarvan wordt nog een algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] mailt [redacted] een lijstje van woningen die nog niet getoetst zijn. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage. [redacted]
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen . [redacted]
- Q&A voor het eind van het jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] zal na de ALV van 9 november een concept voorstel opstellen van de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] Mogelijke thema's:
    - Terugkoppeling themasessie
    - Bijeenkomst ALV
    - Vervolgproces [redacted]

Rondvraag

- Stedenbouwkundige analyse van DAAD. Wat is hiermee gebeurd? Zijn analyse wordt meegenomen in de uitwerking van het streefbeeld.
- Gaat nieuwbouw geld wel opleveren? Zou dit uitgewerkt kunnen worden? De vraag is of deze vraag zinvol is, als de meeste eigenaren hebben aangegeven geen nieuwbouw te willen. Vooralsnog gaat we dit nog niet opstellen.
- Heeft de gemeente een standpunt in wel of niet bijbouwen? Nee.

Volgende overleggen:

- 22 november 09.00 op het park [redacted] afw)
- 6 december 09.00 op het park
- 20 december 09.00 uur op het park

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

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open. Zowel de gemeente als het park wordt nagedacht over mogelijke scenario's. Voorstel is om daarna een themasessie met elkaar te houden en de opties met elkaar bespreken. ntb
- Eerst de streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2025 13:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]; [redacted]@hotmail.nl; [redacted]
Onderwerp: Concept verslag van 24 januari jl.
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20250124 concept.docx

Hoi [redacted],

Graag je opmerkingen, zie bijlage.
Het is 'wat' laat verzonden, je mag je opmerkingen ook gewoon na het weekend maken.

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **24 januari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 20 december jl.

- Er zijn nog diverse opmerkingen gemaakt, deze worden verwerkt. [redacted]
- Verslaglegging en tegelijk het overleg voorzitten is lastig. Er wordt nagedacht over een verdeling van taken. [redacted] zal de gemeente vragen of er een mogelijkheid is voor ondersteuning.

Agenda en mededelingen

- De eigendomssituatie van de wegen is binnen de gemeente besproken. [redacted] heeft een document gemaakt met de volgende mogelijke opties.

Eigendom blijft bij het park:

A. Eigendom blijft bij het park zonder verdere eisen van de gemeente
B. Eigendom blijft bij het park met check aanvullende eisen van de gemeente (toegankelijkheid, veiligheid)
C. Eigendom blijft bij het park met een financiële bijdrage van gemeente (in 1x, maandelijks, jaarlijks, etc)
D. Eigendom blijft bij het park en de gemeente gaat kijken wat ze kunnen doen (bv. jaarlijks rioolinspectie, weginspectie, (deels)onderhoud van de weg, bomenonderzoek, toetsen waterkwaliteit, etc)

Eigendom gaat naar de gemeente:

E. Eigendom gaat naar de gemeente zonder verdere eisen aan de huidige eigendommen
F. Eigendom gaat naar de gemeente en het park moet eerst de openbare werken/ruimte aan de eisen laten voldoen van de gemeente. Dit wordt bepaald door inspectie en raming van de kosten (als De Tip)
G. Eigendom gaat naar de gemeente met een financiële bijdrage (of de berekende 'onderhoudspot'/wat hadden ze al gespaard moeten hebben/bruidschat) van de CvE/VvE.
H. Eigendom gaat op termijn (op een, voor beide partijen, gunstig moment) naar de gemeente met afspraken vanuit de huidige situatie.

Indien de commissie nog andere mogelijke opties ziet, worden ze uitgenodigd om deze in te brengen.

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld aangepast op de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen.
- Vraag hoe dit verder te brengen. Voorstel is om een bijeenkomst te organiseren om het uiteindelijke streefbeeld te presenteren. Deze kan ook vooraf naar alle eigenaren worden gestuurd. Iedereen kan dan reageren. Daarom is het goed om na de bijeenkomst nog een bepaalde tijd eigenaren de gelegenheid geven om te reageren. Wel is het belangrijk te realiseren dat in de uitkomst niet elk individuele wens is (en kan worden) meegenomen. Het streefbeeld is een samenvatting van de meest genoemde items. [redacted]
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak moeten worden opgehaald voor het streefbeeld. [redacted] verspreid deze versie binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Als gesproken wordt over de transitie wordt ook vaak over de kosten gesproken.
- De gemeente wil park faciliteren middels een transformatie naar een woonpark, maar de betekenis van het park voor de gemeente is nog nauwelijks aan de orde geweest, bv. het gemeentefonds. Indien woningen en inwoners aan de gemeente worden toegevoegd, ontvangt de gemeente een hogere bijdrage. Tot nu toe met name gesproken over de infrastructuur.
- Ook het landelijke politieke klimaat is gewijzigd, ook al is nog uitduidelijk hoe dit uiteindelijk uitpakt.
- Eventuele opmerkingen op stuk [redacted] kunnen nog gemaild worden Allen

Overige punten die uit het gesprek over de beschouwing kwamen

- Het is momenteel een goed moment voor de CvE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. CvE
- [redacted] wordt gevraagd om de presentatie met de taxatie van de makelaar. [redacted]
- Het zou goed zijn beter Inzicht te krijgen in de onderbouwing van de parkbijdrage om tot goed keuze's te komen. (wat kost het om het in stand te houden en wat levert het op) [redacted]

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
  - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. [redacted]
  - Komt nog afspraak met alle betrokkenen om juridisch stukken af te ronden. Daarna in presentatie aan de eigenaren. Check of dat over 14 dagen kan . [redacted] checkt [redacted] [redacted] vraagt de notaris. [redacted]
  - Bestuurslid [redacted] heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Nog checken of alle gemaakte opmerkingen correct zijn verwerk. [redacted]
  - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we met elkaar bij elkaar zitten. [redacted]
  - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze ligt nu ter beoordeling bij Holthof. [redacted]
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog even met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. in de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitiecie beheert. [redacted]
- [redacted] pakt op.

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Checken of nog vragen aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.

Rondvraag

- De bijlage van de nieuwsbrief gaf aan dat beschikkingen vervallen als de transformatie niet doorgaat of als individuele eigenaren niet mee doen. Graag checken hoed dit zit. Het zou gaan om zowel persoons- als perceelsgebpnden beschikkingen. Overleggen met bestemmingsplanjuristen.

Volgende overleggen:

- 7 februari en daarna om de 14 dagen

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- IN ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 januari 2025 17:02
Aan: [redacted]; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Definitief verslag 6 december jl.
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20241206.docx

En hierbij het definitief verslag van 6 december jl. (alleen woord concept van digitale titel gehaald, verder ongewijzigd)

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **6 december 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 8 november jl.

- Verslag is akkoord
- Vorige week woensdag heeft [redacted] een interview gegeven aan de media over transformatie van vakantieparken. Dit keer was gekozen voor een positieve insteek.

Agenda en mededelingen

- Geen opmerkingen

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Publieksvriendelijke versie is ontvangen.
    - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE.
    - Een bestuurslid heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen. Verzoek om de vragen/opmerkingen te delen met de gemeente en VVPD [redacted]
    - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] van Veen & Veste. Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted]
    - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild en [redacted] is gevraagd dit door te geven naar [redacted] Opmerkingen van de gemeente zouden inmiddels zijn verwerkt
    - Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) lbegrijpelijk is.
- Op de website van de gemeente staat nog wel 90% van de eigenaren achter de transformatie moet staan om door te g]laten gaan..De vraag is welke betekenis dit heeft en of de grens zo 'hard' is. Of kan dit eraf? Inmiddels heeft de gemeente dit op de website aangepast. In de Q&A staat het wel juiste vermeld.

Werksessie 28 september

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld. De presentatie van [redacted] is nog niet gedeeld, deze kan bij de Nieuwsbrief. [redacted]

Streefbeeld

- In de ALV van 9 november as. is een terugkoppeling gegeven van de werksessie van 28 september jl.

- Het concept streefbeeld wordt in het volgorde overleg besproken met de commissie, de werkgroep en de besturen. Concept streefbeeld opstellen. [redacted]

Taxatie

- [redacted] heeft zijn reactie gegeven over de vragen van [redacted]
- Deze reactie is door de commissie doorgestuurd naar [redacted], mochten er nog aanvullende vragen komen zullen we die doorzetten naar [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van Holthof van 175 bungalows, keuringsformulieren ontvangen. Daarvan wordt nog een (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. De commissie gaat beoordelen hoe ze hier verder mee gaan. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. ntb

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- Q&A begin volgend jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] heeft een concept voorstel van de volgende nieuwsbrief gemaild. [redacted] vraagt om deze nog wat in te korten.

Rondvraag

- Standpunten vanuit de landelijke politiek kunnen invloed hebben in het proces, maar zolang we geen nieuws hebben gaan we op de huidige koers door.
- [redacted] heeft verzocht om meer duidelijkheid te geven over de kosten van de transformatie. En inzichtelijk te maken wat de komende risico's zijn van het beheer en onderhoud van de collectieve ruimte en voorzieningen. Daarnaast staan niet alle nutsvoorzieningen goed op tekening. Dit meegenomen in de discussie over de eventuele overname van de openbare ruimte.
- De andere parken rondom het meer hebben brief gekregen over afvalinzameling door de gemeente. De gemeente heeft een zorgplicht om het huisafval in te zamelen. Hoe zit dit bij Ermerzand? Wordt meegenomen bij de transformatie.
- IN ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoner?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [redacted]

Volgende overleggen:

- 20 december 09.00 uur op het park met werkgroep en besturen. Thema: bespreken van het concept streefbeeld.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 november 2024 14:07
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Digitale luchtfoto in hogere resolutie

Hallo [redacted],

Wij hebben tijdens de 3e ronde van de werksessie op 28 september jl. gebruik gemaakt van een luchtfoto van Ermerzand op A1 formaat.
Wij kregen veel vragen van eigenaren die graag een luchtfoto willen op dit formaat.
Nu kan [redacted] dit wel regelen, alleen is de huidige foto (pdf) op A1-formaat wat wazig.
kun jij zorg dragen voor dit digitale document met een zo hoog mogelijke resolutie?

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 21 augustus 2024 19:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: eerste opzet geheel
Bijlagen: Bouwblokken bijeenkomst streefbeeld Ermerzabd 28092024.pdf; Voorbereidingen en rollen voor en op 28 september.pdf

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

Both,
Bijgaand de uitwerking van ons idee voor de 28e. Ik heb

- Bouwblokken met tijdschema, doel, werkvorm, begeleider en materiaal gemaakt
- Beschrijving opzet dag gemaakt (ook tbv jullie gesprek met de transitiecie)
- Rolbeschrijving voor iedereen die een rol heeft gemaakt
- Totaal materialenoverzicht en deadlines gemaakt

[redacted] als onbekend met opzet, is dit duidelijk/begrijpelijk en .. gaat t zo werken? Heb zelf nog wat twijfel over de werkvorm in ronde 1 maar kon zo snel niet iets anders bedenken. Wellicht komt er nog iets. Lego zou handiger zijn maar we krijgen geen 12 sets lego van voldoende omvang.

Graag volgende week even bespreken. Ik stuur wel even een teamslinkje.

Grtz [redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Soort bijeenkomst		Doel bijeenkomst	Kenmerken bijeenkomst
Datum	28 september 2024	Doelgroep - alle eigenaren van een recreatiewoning Ermerzand Maximaal 2 per woning	Relatie onderling - nieuwe bewoners/eigenaren, langjarige bewoners/eigenaren, recreanten/eigenaren allen met hetzij geschiedenis hetzij verschillende belangen – goede en minder goede relaties conform gemiddelde populatie - CVE bestuur, VVE bestuur, transitiecommissie – al veel discussie afgelopen jaren over mandaat en rollen
Tijd	09.00 – 15.30 uur	Doel inhoud - ophalen wensen en ideeën over huis en erf - ophalen wensen en ideeën over gemeenschappelijke fysieke ruimte - ophalen wensen en ideeën over gemeenschappelijke voorzieningen **Centrale doel is het ophalen van concrete/realistische ideeën/richtingen over de toekomst van het park na transformatie op basis waarvan het streefbeeld definitief kan worden geschreven en vastgesteld.**	Kennis onderwerp - breed over het park zelf - wisselend over juridische, wettelijke mogelijkheden
Locatie	MFC De Brink, Sleen		
Opstelling	ruimte 1, 2, 3 Werktafels (aantal afh van opgave) met stoelen erom Centrale ruimte Statafels met enkele stoelen		Houding onderwerp - hoge betrokkenheid, grote belangen – veel emotie - geneigd naar het 'nu' te kijken en iets minder naar de toekomst (bij eigen vertrek)
Aantal deeln	afh van opgave, verwachting 60-100	Doel relatie - investeren in vertrouwen over proces, zorgvuldigheid en belangenafweging - investeren in voortgang en ook noodzakelijkheid voortgang duidelijk maken inclusief wat als dit niet lukt - verbinden ideeën tot meerderheidsstandpunt rekening houdend met minderheidsbelangen	Welke weerstand? - deel wil vooral recreatie en geen of gemixt wonen - deel wil wonen met huidige status quo en geen formalisatie via transformatieproces (vooral geen gedoe en geen kosten) - deel wil meewerken en snel stappen zetten – weerstand op enkele mede eigenaren die vertragen
Begeleiders	Algemeen/overall [redacted] Procesbegeleiders 3 workshopgroepen [redacted] Luisteren, schrijven, terug-koppelen [redacted]	Outcome/output - enkele scenario's op de drie thema's (zie inhoud) die de basis vormen voor het streefbeeld	

Dag-opzet

Ten behoeve van het streefbeeld moeten er hoofdrichtingen worden uitgewerkt op drie onderdelen
- huis en erf
- openbare fysieke ruimte
- collectieve voorzieningen

Een hoofrichting betekent een globale keuze waar nog ruimte in zit voor nadere uitwerking, verdieping. Wel kunnen er kaders ontstaan voor verdere uitwerking. Dus er wordt in deze fase niet een definitieve keuze gemaakt maar een wens (streef) beeld gecreëerd. Dit wordt vastgelegd in het streefbeeld. Na vaststelling ervan door de CVE en VVE van het park en door de gemeente, wordt in de volgende stap, het transformatieplan, dit streefbeeld nader geconcretiseerd.
Daarom worden eigenaren uitgenodigd om tijdens deze dagsessies vrij uit te 'dromen' over hoe ze het park willen inrichten zodat het een (mogelijk) prettig woonpark wordt voor alle eigenaren/bewoners.

3 groepen 3 rondes
Tijdens de dag wordt in 3 rondes door 3 groepen gewerkt aan de 3 thema's.
Elke groep heeft een eigen ruimte.
Ronde 1 – elke groep is bezig met huis en erf
Ronde 2 – elke groep is bezig met openbare fysieke ruimte
Ronde 3 – elke groep is bezig met collectieve voorzieningen
Reden dat men niet rouleert tussen de onderwerpen maar tegelijkertijd aan de slag gaat met hetzelfde onderwerp is de samenhang en volgordelijkheid van de thema's in het totale scenario.

Naar verwachting melden zich 60-100 deelnemers aan. Verdeeld over 3 groepen zijn dit nog steeds (te) grote aantallen (20-30 mensen) voor het maken van een scenario als we willen dat iedereen inbreng kan geven en kan meedoen. De 1e ronde wordt gewerkt in tweetallen. Tijdens de 2e en 3e ronde worden de groepen alsnog verdeeld over kleinere deelgroepen van ongeveer 8 mensen (dus 2-4 deelgroepen).
Het materiaal moet dus in 3 x 4 = 12-voud beschikbaar zijn.

Tijdsplanning ronde
Elke ronde/werksessie duurt 1,5 uur (90 minuten). Globaal
- 5 minuten uitleg door procesbegeleider en herhaling werkvorm en spelregels
- 60 minuten aan het werk in de deelgroepen
- 15 minuten presentatie op hoofdlijnen door de deelgroepen aan elkaar door rondlopen langs elkaars werk

pauzes
Na ronde 1 en ronde 2 is er een pauze.
In de eerste pauze is er een versnapering. In de tweede pauze is er een buffet lunch.
De pauzes zijn bedoeld om even de focus los te laten, wat bij te praten en toiletbezoek.
Na ronde 3 is er geen pauze maar vindt terugkoppeling plaats aan de wethouder en de voorzitter van de transitiecommissie.

begeleiders
Tijdens de rondes zijn er per groep 3 begeleiders:
1 procesbegeleider op proces
1 schrijver/luisteraar voor het maken van het streefbeeld na deze dag
1 schrijver/luisteraar voor het geven van een terugkoppeling aan de wethouder en de voorzitter
De rollen en wie deze rollen op zich nemen staat separaat beschreven.

terugkoppeling
Aan het eind van de dag worden de uitkomsten van 3 groepen (alle 3 rondes samengevat) gepresenteerd aan de wethouder en de voorzitter van de transitiecommissie. In de samenvattende terugkoppeling aandacht besteden aan hoe minderheidsideeën de meerderheidsideeën in het vervolgproces kunnen verrijken (goede dingen uit de minderheidsideeën toevoegen aan meerderheidsideeën).

Tijdens de dag is er een stedenbouwkundige van Daad aanwezig. Hij gaat het uiteindelijke streefbeeld dat na deze dag ontstaat visualiseren. Tijdens deze dag is hij elke ronde bij een andere werkgroep en doet alvast ideeën op. Dit werkt hij uit tot een eerste vertaling die net als de uitkomst van de werkgroepen aan het eind van de dag wordt gepresenteerd. Dus niet met input van alle groepen maar steeds van 1 groep (elke ronde een andere). Doel hiervan is alvast iets te laten zien en een eerste 'scenario' te geven zonder dat dit het scenario wordt of het enige scenario is.

Spelregels
- iedereen moet de mogelijkheid krijgen zijn/haar ideeën in te brengen – procesbegeleider ziet hierop toe
- er is niets goed/fout hooguit meer/minder geschikt, realistisch, haalbaar of gedragen door een grote groep
- ideeën worden niet uitgediscussieerd – doorvragen mag, afwijzen niet – toets op realistisch/haalbaar wel, daarna wordt het meegenomen
- indien 2 grote tegenstellingen in idee – verkennen hoe beide omgevormd kunnen worden tot een nieuw idee dat de belangen van beide standpunten in zich heeft
- we houden ons aan de tijd/iedereen neemt hierin zelf verantwoordelijkheid
- …

Tijd	Naam onderdeel	Doel onderdeel	Werkvorm onderdeel	Begeleider	Benodigd materiaal
Vanaf 08.15 uur	Inloop	- verdelen deelnemers over 3 werkgroepen - splitsen mensen over groepen (2 mensen uit 1 recreatiewoning over 2 groepen) - wijzen naar koffie/thee en juiste zaal	2 of 3 mensen bij de ingang uitreiken kleurkaarten	[redacted] namens transitiecie?	3 x 40 Groene, blauwe en rode kaarten

Tijd	Naam onderdeel	Doel onderdeel	Werkvorm onderdeel	Begeleider	Benodigd materiaal
09.00-09.30 uur Centrale ruimte	Aftrap	- aanleiding - doel - uitleg opzet en wat verwacht wordt - spelregels -	1. Welkom 2. 'Interview' met voorzitter transitiecommissie, bij voorkeur ook een lid CVE bestuur en een lid VVE bestuur en projectleider om aanleiding en doel dag toe te lichten/te benadrukken 3. Uitleg over opzet/werkvorm en spelregels	[redacted]	2 microfoons Vragenlijst tbv interview

Naober Drenthe
Vitale Vakantieparken Drenthe

Bouwblokken bijeenkomsten

Tijd	Naam onderdeel	Doel onderdeel	Werkvorm onderdeel	Begeleider	Benodigd materiaal
09.30 – 11.00 uur 3 werk-ruimtes 5 min intro 60 min werken 15 min	Workshop ronde 1	- maken scenario voor huis en erf * woningoppervlakte + hoogte * bouwoppervlakte kavel + schuurtjes ed * tuin * welke mate van diversiteit in de toekomst/wat wil je vrijlaten * vergroten tuinen en verminderen openbare ruimte * erfafscheiding	Deze sessie niet in deelgroepen maar in 2 tallen. Elk tweetal maakt een 'erf' - kartonnen ondergrond is tuin - daarop worden maten vermeld (kan dus groter dan nu is als je openbare ruimte betrekt) - daarop worden bebouwingen die akkoord zijn (houtopslag, schuurtje, carport) aangebracht - ook worden er bestratingen aangebracht - groendeel (ivm hittestress, waterbeheer) wordt aangebracht - erfafscheiding en varianten/materiaal wordt neergezet - er wordt een huis geplaatst – maten worden aangegeven. Hoogte wordt uitgedrukt in de papieren versie Vragen: wat verplicht, wat vrij. Terugkoppeling – tweetallen lopen langs elkaars werk.	[redacted]	Werkinstructie per deelgroep Stiften Vouwpapier Kleine stokjes (sateprikkers oid) Plakband Lijm 50 kartonnen ondergronden

Met opmerkingen [redacted]: *Voorstel hier uitgaan van 1 type woning en erf. Vertaling naar diversiteit in praktijk op park later in streefbeeld verwerken. Dus nu werken aan soort modelerf*

Tijd	Naam onderdeel	Doel onderdeel	Werkvorm onderdeel	Begeleider	Benodigd materiaal
11.00 – 11.30 uur Centrale ruimte	Korte pauze	- hoofd leeg – vertellen/uitwisselen - toiletbezoek - versnapering	nvt	nvt	Catering in centrale ruimte

Tijd	Naam onderdeel	Doel onderdeel	Werkvorm onderdeel	Begeleider	Benodigd materiaal
11.30 – 13.00 uur 3 werk-ruimtes 5 min intro 60 min werken 15 min	Workshop ronde 2	- maken scenario voor fysieke openbare ruimte * groen/park/tuin * wegen * entree woonpark * extra woningen en minder groen? * verlichting * afval * beheer – professioneel of vrijwilligers of mix	Aan de hand van een schema met vragen worden ideeën opgehaald over deze onderwerpen. Eerst brainstormend. Daarna wordt in de kolommen erachter geschreven hoeveel mensen het een goed idee vinden. Iemand mag meerdere ideeën per onderwerp 'een goed idee' vinden. Er hoeft dus niet 1 keuze te worden gemaakt. Uitdaging – niet opschrijven wat je niet wilt maar wat je wel wilt *Voorbeeld groen* - *een thema voor het type beplanting* - *een arboretum* - *een kruidentuin/een groentetuin* - *openbaar park voor iedereen toegankelijk* - *hittestress en waterbeheer in het openbaar groen realiseren* Terugkoppeling – groepen lopen langs elkaars werk. Eventueel toelichting door 1 persoon die blijft staan.	[redacted]	Werkinstructie per deelgroep A2 flap met voor elk onderwerp invulruimte en kolom erachter hoeveel mensen dit een goed idee vinden Inspiratieposter in de ruimte voor ideeën over deze onderwerpen

Tijd	Naam onderdeel	Doel onderdeel	Werkvorm onderdeel	Begeleider	Benodigd materiaal
13.00 – 13.30 uur Centrale ruimte	Korte pauze	- hoofd leeg – vertellen/uitwisselen - toiletbezoek - lunch	nvt	nvt	catering

Naober Drenthe
Vitale Vakantieparken Drenthe

Bouwblokken bijeenkomsten

Tijd	Naam onderdeel	Doel onderdeel	Werkvorm onderdeel	Begeleider	Benodigd materiaal
13.30 – 15.00 uur 5 min intro 60 min werken 15 min	Workshop ronde 3	- maken scenario voor gemeenschappelijke voorzieningen * zwembad * tennisbanen * midgetgolf * jeu de boules * wasserij * receptie, vergaderruimte, feestzaaltje	Van elke huidige voorziening wordt een afbeelding gemaakt en als een soort klein pictogram beschikbaar gemaakt. Ook enkele blanco pictogrammen maken. De deelgroepen bespreken samen hoe belangrijk ze deze voorziening vinden om te behouden. Op het pictogram wordt het aantal deelnemers gezet dat de voorziening wil behouden (in deze discussie meenemen – gebruik nu, verwacht toekomstig gebruik en kosten beheer en onderhoud). Daarna bespreken ze welke voorzieningen ze zouden willen toevoegen. Op de blanco pictogram schrijven ze wat het is en hoeveel deelnemers dit willen. Daarna worden alle pictogrammen op een plattegrond van het park geplaatst. Wellicht bestaande voorzieningen op dezelfde plek, maar als het realistisch is dit te wijzigen dan mag het ook ergens anders. Voor verdwijnende voorzieningen waar niets voor terugkomt, geven de deelnemers aan hoe dat gebied dan alsnog ingevuld wordt (park, extra woning, xxxx). Hiervoor zijn kleine post-its. Terugkoppeling – groepen lopen langs elkaars werk. Eventueel toelichting door 1 persoon die blijft staan.	[redacted]	Werkinstructie per deelgroep Pictogrammen huidige voorzieningen Blanco pictogrammen Kleine post-its Plattegrond park (liefst luchtfoto?) Alles in 12-voud

Met opmerkingen [redacted]: Nog aanvullen met wat er nu is

Tijd	Naam onderdeel	Doel onderdeel	Werkvorm onderdeel	Begeleider	Benodigd materiaal
15.00 – 15.25 uur 5 minuten per terug-koppeling 4x 5 min = 20 min	Terugkoppeling	- trots op opbrengst dag door iedereen - waarderen alle diverse standpunten en ideeën - stilstaan bij verrijken meerderheidsidee met minderheidsideeën - kennisnemen opbrengst andere groepen - meenemen wethouder en voorzitter transitiecie in proces en ideeën ter voorbereiding op het streefbeeld	Aan de hand van een gemaakte poster (vrije invulling) koppelen achtereenvolgens de schrijvers/luisteraars van de groepen 1, 2 en 3 de opbrengst van de 3 rondes op hoofdlijnen terug aan de wethouder en de voorzitter van de transitiecie en de overige groepen. Daarna laat de stedenbouw-kundige een scenario/ontwerp zien wat hij uit de 3 rondes heeft gehaald. Steven en xxx kunnen enkele verdiepende vragen stellen en een eerste reactie geven.	[redacted] [redacted] Steven en xxxx	Plakband Flapover-bord om op te kunnen hangen

Tijd	Naam onderdeel	Doel onderdeel	Werkvorm onderdeel	Begeleider	Benodigd materiaal
15.25 – 15.30 uur	Afsluiting	- iedereen bedanken - toelichten vervolg	Plenair – wat kunnen eigenaren verwachten – iets zeggen over terugkoppe-ling deze dag naar aanwezigen en niet-aanwezigen	Voorzitter transitiecie en [redacted] project-leider	nvt

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

Voorbereidingen voor 28 september

	Wat	Wie	Wanneer/deadline
1.	Regelen catering - kannen koffie en thee bij start op een tafel met kopjes in centrale ruimte - kannen koffie en thee en water in de drie werkruimtes met een schaal met koeken - fris (enkele soorten) pakken of flesjes met glazen en fruit - buffet met borden en schalen met belegde broodjes en 1 warmhoudbak met kroket melk, karnemelk, yogi drink in centrale ruimte - kannen koffie en thee en water in de drie werkruimtes - fris (enkele soorten) pakken of flesjes met glazen en kaas/worst in centrale ruimte Prognose aantallen 60-100 Doorgeven definitieve aantallen op 20-9	*Kan het mfc dit verzorgen of in overleg een bode in te zetten???* [redacted]	20 september 08.15 - 09.30 uur 09.30 – 11.00 uur 11.00 -11.30 uur 13.00 – 13.30 uur 13.30 -15.00 uur 15.00 – 15.30 uur
2.	Regelen zaalopstelling *Let op: ruimtes even gaan bekijken* - centrale ruimte – voor 60-90 mensen – statafels en enkele losse stoelen voor mensen slecht ter been Met 1 tafel waar koffie/thee ed voor ontvangst staat en waar later buffet wordt neergezet - 3 werkruimtes – elke ruimte voor 20-30 mensen – ingericht met 4 tafels met elk 7 stoelen	[redacted]	20 september 08.15 – 09.30 en 13.00 – 13.30 en 15.00 – 15.30 uur 09.30 -11.00 en 11.30 - 13.00 en 13.30 – 15.00 uur
3.	Bijhouden aanmeldingen - reminder op 13 september - doorgeven definitieve aantal aan [redacted] - *wat doen we met na-aanmeldingen (na 20-9)*	Transitiecommissie: ?	20 september
4.	Groepsindeling (3 werkgroepen) - maken 40 groene, 40 blauwe en 40 rode kaarten - op de rode, groene en blauwe kaarten een nummering maken voor de deelgroepen (1 t/m 7 – nog afstemmen op basis van aanmelding)	[redacted] met hulp TF collega's	28 september
5.	Materiaal algemeen - 3 x edding 3000 stiften in 4 kleuren - flapover-bord met voldoende flapover-vellen - tape/dikker-sterker plakband - microfoon (liefst 2) voor de centrale ruimte	[redacted]	28 september

	- op de deuren van de drie zalen voor de werksessies een a4tje met de juiste kleur		
6.	Materiaal werksessie/ronde 1 - werkinstructie maken die bij de deelgroepen ligt (3 voud) - 50 kartonnen plattegronden voor het erf - vouwvelletjes in diverse kleuren voor max 50 groepen - per werkruimte stiften (6x grote verpakking met bijvoorbeeld 36 stiften– tbv tekenen erf en voorzieningen erop) - stokjes (sate prikkers) - per werkruimte scharen (8 per ruimte = 24) - lijm, plakband (8 per ruimte = 24)	[redacted] [redacted] ?

Rollen op 28 september

Wie/'pet'	Wat	Wanneer
[redacted] VVPD	'dagvoorzitter' Procesbegeleider 1 werkgroep (rood)	Hele dag 09.30 -11.00 uur 11.30 - 13.00 uur 13.30 – 15.00 uur
[redacted] VVPD	Procesbegeleider 1 werkgroep (blauw) De procesbegeleider legt elke ronde nog eens de bedoeling uit, werkvorm, wat verwacht je van deelnemers, spelregels kort herhalen. De procesbegeleider ziet toe op een goed verloop: elke groep maakt voldoende voortgang, iedereen komt aan bod, grijpt in bij niet-relevante gesprekken, ziet toe dat ideeën niet uitgebreid worden bediscussieerd maar allen een plek krijgen. Bewaakt de tijd	09.30 -11.00 uur 11.30 - 13.00 uur 13.30 – 15.00 uur
[redacted] VVPD	Procesbegeleider 1 werkgroep (groen) De procesbegeleider legt elke ronde nog eens de bedoeling uit, werkvorm, wat verwacht je van deelnemers, spelregels kort herhalen. De procesbegeleider ziet toe op een goed verloop: elke groep maakt voldoende voortgang, iedereen komt aan bod, grijpt in bij niet-relevante gesprekken, ziet toe dat ideeën niet uitgebreid worden bediscussieerd maar allen een plek krijgen Bewaakt de tijd *Filmen plenaire terugkoppeling tbv terugkoppeling aan niet-aanwezige eigenaren.* *- filmen platen, materiaal* *- opnemen terugkoppeling per werkgroep*	09.30 -11.00 uur 11.30 - 13.00 uur 13.30 – 15.00 uur *15.00 – 15.30*
[redacted] VVPC	Schrijven/luisteren tbv streefbeeld bij 1 werkgroep (groen) De schrijver/luisteraar tbv streefbeeld loopt rond tijdens de 3 rondes in zijn/haar werkgroep en maakt aantekeningen, zodat datgene wat de deelnemers bespreken en vastleggen aangevuld kan worden met over-/afwegingen, verdieping e.d. Geeft zo nodig inhoudelijke toelichting op de thema's als hier vragen over zijn (wat kan op Ermerzand, wat hebben de kwaliteitskaartensessies opgeleverd, wat mag wel/niet qua wet, regelgeving en beleid gemeente).	09.30 -11.00 uur 11.30 - 13.00 uur 13.30 – 15.00 uur
[redacted] VVPD	Schrijven/luisteren tbv streefbeeld bij 1 werkgroep (blauw) De schrijver/luisteraar tbv streefbeeld loopt rond tijdens de 3 rondes in zijn/haar werkgroep en maakt aantekeningen, zodat datgene wat de deelnemers bespreken en vastleggen aangevuld kan worden met over-/afwegingen, verdieping e.d Geeft zo nodig inhoudelijke toelichting op de thema's als hier vragen over zijn (wat kan op Ermerzand, wat hebben de kwaliteitskaartensessies opgeleverd, wat mag wel/niet qua wet, regelgeving en beleid gemeente).	09.30 -11.00 uur 11.30 - 13.00 uur 13.30 – 15.00 uur

Met opmerkingen

[redacted] VVPD	Schrijven/luisteren tbv streefbeeld bij 1 werkgroep (rood) De schrijver/luisteraar tbv streefbeeld loopt rond tijdens de 3 rondes in zijn/haar werkgroep en maakt aantekeningen, zodat datgene wat de deelnemers bespreken en vastleggen aangevuld kan worden met over-/afwegingen, verdieping e.d Geeft zo nodig inhoudelijke toelichting op de thema's als hier vragen over zijn (wat kan op Ermerzand, wat hebben de kwaliteitskaartensessies opgeleverd, wat mag wel/niet qua wet, regelgeving en beleid gemeente).	09.30 -11.00 uur 11.30 - 13.00 uur 13.30 – 15.00 uur
[redacted] transitiecie	Schrijven/luisteren tbv plenaire terugkoppeling bij 1 werkgroep (blauw) De schrijver/luisteraar tbv terugkoppeling loopt rond tijdens de 3 rondes in zijn/haar werkgroep en zorgt op basis daarvan voor een samenvattende terugkoppeling op de 3 onderdelen namens de werkgroep aan de andere groepen en de wethouder. Uitwerking op een poster	09.30 -11.00 uur 11.30 - 13.00 uur 13.30 – 15.00 uur 15.00 – 15.30 uur
[redacted] transitiecie	Schrijven/luisteren tbv plenaire terugkoppeling bij 1 werkgroep (groen) De schrijver/luisteraar tbv terugkoppeling loopt rond tijdens de 3 rondes in zijn/haar werkgroep en zorgt op basis daarvan voor een samenvattende terugkoppeling op de 3 onderdelen namens de werkgroep aan de andere groepen en de wethouder Uitwerking op een poster	09.30 -11.00 uur 11.30 - 13.00 uur 13.30 – 15.00 uur 15.00 – 15.30 uur
?? (park/transitiecie)	Schrijven/luisteren tbv plenair terugkoppeling bij 1 werkgroep (rood) De schrijver/luisteraar tbv terugkoppeling loopt rond tijdens de 3 rondes in zijn/haar werkgroep en zorgt op basis daarvan voor een samenvattende terugkoppeling op de 3 onderdelen namens de werkgroep aan de andere groepen en de wethouder Uitwerking op een poster	09.30 -11.00 uur 11.30 - 13.00 uur 13.30 – 15.00 uur 15.00 – 15.30 uur
[redacted] Stedenbouwkundige Daad Architecten	Luisteren en schetsen tbv 1 mogelijk schetsontwerp Ronde 1 (huis en erf) bij werkgroep blauw Ronde 2 (fysieke openbare ruimte) bij werkgroep rood Ronde 3 (collectieve voorzieningen) bij werkgroep groen De stedenbouwkundige toont aan het einde van de dag zijn schetsontwerp aan de 3 groepen en de wethouder en licht dit kort toe.	09.30 -11.00 uur 11.30 - 13.00 uur 13.30 – 15.00 uur 15.00 – 15.30 uur
Voorzitter transitiecommissie	Aanleiding en doel van de dag toelichten bij start Luisteren naar presentatie van de drie groepen en eerste reactie geven Bedanken voor opkomst en inzet bij einde	09.00 – 09.30 uur 15.00 – 15.25 uur 15.25 – 15.30 uur
Steven Stegen, wethouder	Luisteren naar presentatie van de drie groepen en eerste reactie geven	15.00 – 15.25 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

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft 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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 16 augustus 2024 12:46
Aan: [redacted] [redacted]
Onderwerp: ermerzand

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

Dag beiden,

Vanochtend hebben [redacted] en ik weer een interessant (laat ik het zo maar even samenvatten…) overleg gehad met de werkgroep transitie Ermerzand.
Conclusie: 28 september gaat door; de uitnodiging gaat de deur uit. Het lijkt [redacted] en mij wel goed om op korte termijn even een aantal zaken af te stemmen; dat kan wel per Teams.
Ik ga even uit van mijn eigen agenda en kom tot de volgende mogelijkheden:
19 aug ochtend
20 aug hele dag
21 aug ochtend
26 aug middag
28 aug hele dag

Laat maar weten!

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

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

[redacted]

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@enexis.nl>
Verzonden: woensdag 7 augustus 2024 13:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: bungalowpark Ermerzand.

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

Goedemiddag [redacted],

Zie onderstaande mailwisseling.
Ik ben [redacted] voor vestiging Drenthe bij Enexis.

De link in onderstaande mail van 14 maart gaat over werkzaamheden in het bungalowpard in Erm.
Wij hebben daar gasleidingen liggen, die door uitbreidingen, schuurtjes e.d. zijn overbouwd. Dit is een onwenselijke situatie, waar we graag iets aan willen doen.

Aangezien het gaat om diversie eigenaren is het lastig om hiervan een overall-plan te maken. Misschien past het om in de plannen van de gemeente en/of parkbeheerder mee te denken om een oplossing te vinden.
Graag zou ik hierover in gesprek gaan om hiervoor een plan te ontwikkelen.

Ben ik bij u aan het juiste adres en hoe kunnen we een vervolg afspreken?

Ik hoor/lees graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Aanwezig van maandag tot en met donderdag

ENEXIS NETBEHEER B.V. ASSET MANAGEMENT / Winschoterdiep 50 / 9723 AB Groningen/ Postbus 856 / 5201 AW 's-Hertogenbosch / KVK-nummer 17131139 / **M** +31 [redacted] / [redacted]@enexis.nl / enexisnetbeheer.nl

ENEXIS NETBEHEER

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 april 2024 09:54
Aan: [redacted], [redacted]
Onderwerp: FW: bungalowpark Ermerzand.

Hallo [redacted],

Heb jij nog contact gehad met [redacted] Zie onderstaande mail aan jou gericht…

M.vr.gr.
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 14 maart 2024 10:10
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@enexis.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@enexis.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@enexis.nl>
Onderwerp: RE: bungalowpark Ermerzand.

Hoi [redacted],

Ik was hier nog niet van op de hoogte, fijn dat je het deelt. Ik ken de betreffende collega niet persoonlijk. Je kunt contact opnemen met [redacted]
[redacted]@coevorden.nl

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Gemeente Coevorden
Aleida Kramersingel 4
7741 GE Coevorden

M 06 [redacted]

Aanwezig op maandag, woensdag, donderdag en vrijdag.

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@enexis.nl>
Verzonden: donderdag 14 maart 2024 08:46
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@enexis.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@enexis.nl>
Onderwerp: bungalowpark Ermerzand.

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!

Hallo [redacted],

Vraag over het artikel van RTV Drenthe (zie hieronder) over bungalowpark Ermerzand. Hieruit blijkt dat er iets gaat veranderen wat mogelijk werkzaamheden voor ons zou kunnen betekenen.
https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/16227967/bungalowpark-ermerzand-wordt-een-soort-woonwijk-van-erm

Wie weet binnen de gemeente hier meer over? Of wie de beheerder van het bungalowpark is?

Wij horen graag even.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 december 2024 12:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept Nieuwsbrief december
Bijlagen: Nieuwsbrief Ermerzand 20241219 concept.docx; Ermerzand 9nov24.pptx

Hoi [redacted],

Hierbij de aangepaste nieuwsbrief voor december, met de presentatie van [redacted] als bijlage

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

NIEUWSBRIEF ERMERZAND - Concept december 2024

Beste eigenaren en betrokkenen,
Met deze nieuwsbrief brengen we u graag op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rondom de toekomst van Ermerzand. Hieronder vindt u een overzicht van de recente activiteiten en de volgende stappen in het transformatieproces.

Terugkoppeling Themabijeenkomst (28 september)
Op 28 september hebben we een succesvolle werksessie gehouden waarin de eigenaren samen met de gemeente en Vitale Vakantieparken Drenthe nadachten over het toekomstbeeld van Ermerzand.

Tijdens deze sessie stonden drie thema's centraal:

- Woning en erf
- Collectieve openbare ruimte
- Gemeenschappelijke voorzieningen

Na een korte inleiding over de doelstelling van de dag hebben ongeveer 55 deelnemers hun toekomstvisie van het park gedeeld, zowel tijdens de bijeenkomst als via e-mail. In kleine groepen hebben we ideeën en wensen verzameld en aan het einde van de dag vond een korte terugkoppeling plaats. Op basis van de uitkomsten van de werksessie is een tabel gemaakt met de meest genoemde punten, waarmee we zicht op de zaken die we willen behouden, die kunnen vervallen en welke nieuwe zaken we willen toevoegen. Zie bijlage

Nog iets toevoegen vanuit de werkgroep?

Bouwbesluit
Inmiddels zijn 167 van de 195 bungalows getoetst. Daaruit blijkt dat op 2 na alle bungalows voldoen aan het Bouwbesluit van 2012. Bij de 2 woningen zijn te weinig rookmelders aangetroffen. Indien u uw bungalow nog niet heeft laten toetsen, hierbij nog de laatste oproep om u te melden bij [redacted]@gmail.com

---

Tot slot
We danken u voor uw betrokkenheid en waardevolle input. Samen werken we aan een mooie toekomst voor Ermerzand. Houd uw mailbox in de gaten voor updates, en aarzel niet om contact op te nemen bij vragen of opmerkingen.
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

Transitie Ermerzand: van bungalowpark naar woonpark

Werksessie 'ontwerp woonpark Ermerzand'

op 28 september 2024

Een terugblik, de uitkomsten op hoofdlijnen en het vervolg

9 november 2024

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’

- Wat was het doel?
- Wat was de opzet?
- Hoe is het verlopen?
- Wat kwam er uit?
- Hoe gaan we verder?

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: doel

- Transitieproces: onderzoeken of een permanente woonbestemming voor alle percelen op Ermerzand mogelijk is
- Belangrijk onderdeel: het streefbeeld = nadenken over de toekomst van Ermerzand als woonpark:
  - wat is goed / wat willen we behouden
  - wat kan/moet beter
- ‘we’ = eigenaren, CvE/VvE en gemeente

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: doel

- In aanvulling op wat we al weten: luisteren welke ideeën de eigenaren daarover hebben.
- Hoe zien de eigenaren Ermerzand over 10 jaar voor zich, wanneer het een ‘woonpark’ geworden is.
- Werkbijeenkomst voor alle eigenaren
- + ideeën via de mail.
- Bouwstenen voor het streefbeeld.

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opzet

- Werkbijeenkomst op zaterdag 28 september, van 9 tot 16 uur.
- In kleine groepjes nadenken en praten over ‘de toekomst van Ermerzand’.
- Alle ideeën, meningen, wensen, dromen enz. waren goed.
- Geen discussie, maar vertellen, delen en toelichten.

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opzet

Opbouw vanuit drie thema’s:

1. wensen en ideeën over huis en erf
2. wensen en ideeën over de gezamenlijke ruimte
3. wensen en ideeën over de gezamenlijke voorzieningen

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: verloop

- Ruim 50 eigenaren waren aanwezig + 6 reacties per mail
- Gezamenlijk aftrap, daarna in twee groepen/zalen uiteen
- Tafels met twee tot vijf personen
- Begeleiding door procesbegeleiders
- Lunch tussendoor en gezamenlijke afsluiting

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

Sessie 1: wensen en ideeën rondom huis en erf:

- Zou er ruimte moeten zijn om de woning uit te breiden? Stuk eraan, laag erop?
- Behoefte aan ruimte voor schuren, tuinhuisjes e.d.
- Oppervlakte erf/tuin kunnen zijn? Overal gelijk of niet?
- Uitstraling, erfscheidingen
- Wat te doen met parkeren?

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Opbrengst uit ronde 1: erf en tuin

	Bestaand	Nieuw
1. Bebouwing max 100 m2	V	
2. 1 bouwlaag		V
3. Schuur max 12 m2, 3 m1 hoog		V
4. Houtopslag e.d.	V	
5. Regels tav kleurstelling	V	
6. Behoud schoorsteen	V	
7. Perceel: basis 158 m2, uit te breiden waar mogelijk		V
8. Geen regels tav groen in tuin	V	
9. Hagen/groene afscheiding met afgesproken hoogtes		V
10. Max verhardingspercentage		V
11. Parkeren: niet in tuin, maar op de aangewezen plaats		V
12. 1 parkeerplaats per woning, rest op centrale plaats		V
13. Carport als één ontwerp voor de 3 woningen		V

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

De rode draad uit sessie 1:

- 100 m2 bebouwing is voldoende, geen verdieping
- Ca. 12 m2 voor vrijstaande schuurtjes e.d.
- Regels voor erfscheidingen, kleuren, schoorsteen
- Tuin/erf: in principe 158 m2, met de mogelijkheid voor extra als de situatie het toelaat.

Discussie: bijbetalen of korting krijgen?

- Parkeren niet in de tuin, nadenken over gezamenlijk ontworpen carport

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

Sessie 2: wensen en ideeën rondom de gezamenlijke ruimte:

- Hoe zou in de toekomst het groen, de straat, het parkeren, de nutsvoorzieningen, de afvalinzameling etc. eruit kunnen zien.
- Zijn er ideeën over (de organisatie van) beheer en onderhoud?
- Wat is goed, wat kan beter?

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Opbrengst uit ronde 2: de gezamenlijke ruimte

	Bestaand	Nieuw
14. Eiland: moes/pluktuin, voedselbos		V
15. Strand: verbreden groenstrook		V
16. Verlichting: laag, in berm, wel/niet met sensor		V
17. Afval: bij entree, gescheiden, ondergronds		V
18. Verkeer:		
- Asfalt	V	
- Begroeiing langs de wegen niet te hoog	?	
- Plankenpad om het meer		V
- Eenrichtingsverkeer handhaven	V	
19. Entreegebied:		
- Extra uitgang maken		V
- Verbeteren/verfraaien		V
- Overslagpunt voor zwaar transport		V
- Slagboom terug		V
20. Parkeren:		
- Centrale parkeerplaatsen uitbreiden		V
- Plaatsen laadpalen (evt icm panelen)		V

21. Nutsvoorzieningen:		
- Verbeteren hemelwaterafvoer		V
- Terugbrengen brandgangen		V
- Stroomnet op orde qua capaciteit		V
22. Wonen: niet meer woningen	V	
23. Groen:		
- Behoud groene karakter	V	
- Behoud open ruimte	V	
- Gezamenlijk onderhoud	V	

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

De rode draad uit sessie 2:

- Handhaven groene karakter en gezamenlijk onderhoud
- Open ruimtes niet bebouwen
- Gescheiden, ondergrondse afvalinzameling
- Entree verbeteren, slagboom? Nieuwe uitgang
- Extra parkeerclusters
- Verbeteren regenwaterafvoer
- Terugbrengen brandgangen

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

Sessie 3: wensen en ideeën rondom de gezamenlijke voorzieningen:

- Hoe om te gaan met de gezamenlijke voorzieningen, zoals het zwembad, de receptie, de tennisbaan, jeu de boulesbaan, de ontmoetingsruimte etc.

1. Behouden op de huidige plaats
2. Behouden op een andere locatie
3. Laten vervallen
4. Nieuwe voorzieningen toevoegen

Opbrengst uit ronde 3: de collectieve voorzieningen

		Behouden	Weghalen	Aanpassen	Toevoegen
Bestaande voorzieningen					
24	Parkeerplaatsen bij MFC	V			
25	Speeltuin/trapveldje	V			
26	Jeu de boules	V			
27	Parkeren bij entree (2 locaties)	V			
28	Wasruimte		V		
29	Vergaderruimte	V			
30	Opslagruimte	V			
31	Multifunctionele ruimte/Feestzaal	V			
32	Receptie	V			
33	Brievenbussen			V	
34	Tennisbaan		V		
35	Midgetgolf		V		
36	Zwembad		V		
37	Meerhuis			V	
38	Fitnessruimte (was geen sticker)				
39	Openbaar toilet (was geen sticker)				
40	Strand (was geen sticker)				

Toevoegen nieuwe dingen

41	Extra clusters parkeerplaatsen				V
42	Pakketmuur bij entree				V
43	Steiger bij het strand				?
44	Medische ruimte/Fysio?Wijkverpleging				? Zorg
45	In MFC pedicure/schoonheidsspec.				? Zorg
46	Sauna/Massage				? Zorg
47	Waterkraan op strand				?
48	Vlot/ponton in het water				?
49	Dierentuintje bij trapveldje				?
50	Hobbyruimte bij MFC				?
51	Pakketmuur bij MFC				X
52	Appartementen op locatie Meerhuis				?
53	Nieuw MFC				?
54	Kruidentuin/Moestuin				?
55	Feestzaal ook verhuren				?
56	Zorgwoningen (2 st)				? Zorg
57	Verplaatsbare mantelzorgwoning				? Zorg

Opties voor het Eiland					
	58	Moestuin/kruidentuin			V
	59	Klimbos/fitnessparcour/Trimbaan			V
	60	Appartementen/bungalows			?
	61	Voedselbos			?
	62	Vaste (auto) verbinding met eiland			?
	63	Dieren			?
	64	Terug naar de natuur			?
	65	Saunagelegenheid			? Zorg
	66	Hondenuitlaatplaats			?

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

De rode draad uit sessie 3:

- Behouden: alle voorzieningen, behalve de midgetgolfbaan, tennisbaan, receptie/postbussen, wasruimte en zwembad
- Aanpassen: ontmoetingsruimte, Meerhuis, postpunt
- Toevoegen: extra parkeerclusters, post- en pakketpunt

bij entree, medische/zorgvoorziening in centraal gebouw

- Ideeën voor het eiland: moestuin/voedselbos/kruidentuin en trim/fitness/klimbos

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: vervolg

Verdere uitwerking:

- Verbanden leggen: keuze voor het ene heeft gevolgen voor het andere
- Bepalen wel/geen financiële gevolgen
- Wie gaat erover: VvE/CvE, eigenaren en/of gemeente

Uitschrijven in concept-streefbeeld:

- Bespreken in werkgroep transitie, bestuur VvE/CvE en gemeente
- Presentatie aan de eigenaren: voorjaar 2025

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’, 28-09-’24

Zijn er nog vragen??

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 februari 2025 12:30
Aan: [redacted] CVE Ermerzand
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept verslag 7 oktober jl.
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20250207 concept.docx

Hoi [redacted],

Kun je svp. mijn aantekeningen nog even beoordelen op onjuistheden? Alvast bedankt.

Ik heb voor deze keer nog even (voor de laatste keer) je prive mailadres mee voor de zekerheid

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

Overleg transformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **7 februari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 24 januari jl.

- Tekst over beschikkingen bij de rondvraag nog wat verduidelijken [redacted]
- Mocht nog iemand opmerkingen hebben, kan dat nog doorgegeven hebben.
- [redacted] blijft vooralsnog verslag maken.

Agenda en mededelingen

- Binnen de gemeente is draagvlak om de consequenties van de besproken scenario's voor de eigendomssituatie van de wegen uit te zoeken. Het park wordt ook uitgenodigd de opties voor zichzelf te beoordelen. Gem/[redacted]

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld aangepast op de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen. Versie 3 is nu verspreid.
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak moeten worden opgehaald voor het streefbeeld. [redacted] zal deze versie verspreiden binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. Afgesproken is eerst dit akkoord op te halen, daarna zal er een eigenarenbijeenkomst met een feedbackronde worden georganiseerd. [redacted]
- Vraag in welke fase het financiële kader duidelijk wordt. Eigenaren willen graag snel duidelijkheid. VVPD geeft aan dat dit sterk afhangt van de gemaakte en nog te maken keuzes bv. wel/geen extra parkeerkoffers. Voorstel is om hierin eerst besluiten in te nemen op basis van het streefbeeld.
- [redacted] vraagt nog wat foto's voor het streefbeeld. [redacted] vraagt of [redacted] hiervoor foto's heeft. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Geen nadere opmerkingen op de beschouwing van [redacted] Wel dienen de inhoudelijke punten meegewogen te worden in het vervolgproces.
- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. Vooralsnog huidige situatie handhaven.
- De presentatie met de taxatie van de makelaar is nogmaals gemaild.

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Het voorstel is om op 7 maart as. een afspraak te houden met alle betrokkenen om de juridisch stukken af te ronden. Daarna in presentatie aan de eigenaren. Check bij betrokkenen of ze beschikbaar zijn . [redacted] checkt [redacted] [redacted] vraagt de notaris. [redacted]
- Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we bij elkaar zitten. [redacted]
- Doelstelling is dit duidelijk te hebben bij de eerstvolgende eigenaren bijeenkomst.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze is inmiddels geaccordeerd door Holthof. De commissie vraagt om de uiteindelijke eindversie met de commissie te delen, nadat ook de nog uit te voeren toetsen zijn uitgevoerd.
- Bij de bestemmingswijziging zal de gemeente een steekproef houden om te toetsen of alle woningen aan het Bouwbesluit voldoen. De steekproef zal gehouden worden onder bungalows die nog niet getoetst zijn.
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog even met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van huisnummers van bungalows die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Er zijn nu nog geen vragen die aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert.

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 21 februari en daarna om de 14 dagen
- Alles naar bestuur naar [redacted]@bungalowparkermerzand.nl [redacted] graag in de cc

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- In de ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted]/gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 30 augustus 2024 10:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Doornemen opzet 28 september werksessie Ermerzand

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!

Betekent dat er nog geen 3e persoon is (naast [redacted] en [redacted] of gaat [redacted] dit nu toch doen... Voor mij nu wat onduidelijk. Wil het [redacted] maar even niet meer vragen.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 augustus 2024 13:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Doornemen opzet 28 september werksessie Ermerzand

Hoi [redacted],

[redacted] is lid van de transitie Commisie.

Groet,

[redacted]

Op 28 aug 2024, om 11:36 heeft [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl> het volgende geschreven:

Hallo [redacted],
Is [redacted] de 3e persoon uit de eigenaren Ermerzand die meehelpt de groepen te begeleiden? Zo ja, zou ik zijn email adres van je mogen ontvangen? Dan kan ik hem tzt ook net als jullie het eea sturen.
Fijne dag,
Hartelijke groet
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 27 augustus 2024 17:22
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: Re: Doornemen opzet 28 september werksessie Ermerzand

[redacted] is ook aanwezig op 6 september.

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

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 25 september 2024 14:38
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: Flipoverborden nodig op 28 september 2024

Urgentie: Hoog

Zul je vrijdag toch ook een flipover moeten meenemen vanuit Coevorden – pak maar uit een zaal in overleg met bode (waar microfoon ook ligt).
Maandag wil bode de microfoon terug, dus dan kun je die flipover ook weer terugzetten.
En heb je voorkeur voor opstelling in grote zaal? U-vorm denk ik?

Hartelijke groet,

[redacted]
[redacted]
- [redacted]
- [redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 september 2024 14:21
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Re: Flipoverborden nodig op 28 september 2024

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

Dag [redacted],

We hebben slechts 1 flipoverbord. Papier is wel aanwezig.
Hebben jullie ook nog voorkeur betreffende de opstelling van de tafels/stoelen in de grote zaal?

Ik hoor het graag.

Groet
[redacted]
MFC "de Brink"

Op di 24 sep 2024 om 10:33 schreef Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>:

> Goedemorgen [redacted],
>
> Toch nog een vraag voor jou: hebben jullie ook twee flipoverborden met voldoende vellen voor ons?

Hartelijke groet,

[redacted]
[redacted]

- [redacted]
- [redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 23 september 2024 17:21
Aan: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Huren MFC op 28 september 2024 van 08.00 tot 16.00 uur - 35 personen

Dag [redacted],

We zijn er uit 😊

Wij huren graag de grote zaal en de secretarie (20-25 personen) voor twee dagdelen.

En heel fijn dat jij voor 35 personen de gevraagde lunch wilt verzorgen. Top!

Wij ontvangen bij voorkeur een digitale factuur.

Je kunt de factuur mailen naar [redacted]@coevorden.nl

Graag het volgende noteren op de factuur:

Contactpersoon: [redacted]

Onderwerp: werksessie Ermerzand inzake VVPC

Kostenplaatsnummer: 6677000 / 43599.

Verder zoals afgesproken koffie/thee/water/koekje en in de middag als extra wat fris indien gewenst.

[redacted] zal er om 8 uur zijn met wat collega's.

Om 08.30 uur is de inloop en om 09.00 uur is de start.

Eind programma om 16.00 uur.

Vragen? Dan hoor ik het graag. Al ben ik zelf niet aanwezig die zaterdag.

Met spoed- of lastminute vragen kun je altijd [redacted] bereiken op telefoonnummer 06-[redacted]

Succes met de voorbereidingen voor zaterdag en misschien nog eens tot ziens!

Hartelijke groet,

[redacted]
[redacted]

- [redacted]
- [redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 19 september 2024 20:40
Aan: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Huren MFC op 28 september 2024 van 08.00 tot 16.00 uur - 35 personen

Dag [redacted],

Ik hoor net dat er zo'n 25 personen komen; de helft minder dan verwacht dus. Al moeten we altijd rekening houden met nog wat extra mensen die zich niet hebben opgegeven of dit morgen pas doen. We gaan dus maar uit van 35 personen.

Ik neem aan dat er altijd koffie/thee/water met een koekje, en een frisje is.

Vragen

1. Wij gebruiken bij de start en aan het einde graag de zaal voor 35 personen. Hoeveel kleinere zalen zijn er om uiteen te gaan?
2. Voor de lunch hoor ik graag wat de mogelijkheden zijn. Kun je bijvoorbeeld wat luxere broodjes (met salade, zalm etc.) en wraps regelen? En is er een soepje mogelijk met melk, karnemelk en sap o.i.d.?

Ik hoor graag van je.

Maandag ga ik verder met deze planning. Dus mocht je nog vragen hebben, dan kom ik er dan op terug.

Alvast een fijn weekend!

Hartelijke groet,

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 17 september 2024 13:11
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Re: Huren MFC op 28 september 2024

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!

prima.

groet,

[redacted]

Op di 17 sep 2024 12:11 schreef Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>:

Dag [redacted],

Dank voor je mail. Ik hoop snel meer duidelijkheid te hebben.
Op 20 september sluit de inschrijving om deel te nemen. Laten we dit even afwachten.
Kort daarna zal ik je verder informeren.

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@mfcdebrink.nl <[redacted]@mfcdebrink.nl>
Verzonden: donderdag 12 september 2024 15:32
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Re: Huren MFC op 28 september 2024

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

Goedemiddag [redacted],

Is er al duidelijkheid betreffende de lunch en het aantal personen? Ik vraag dit ivm het aantal vrijwilligers die ik moet vragen voor de bardienst.

Ik hoor het graag.

Groet,
[redacted]
MFC "de Brink"

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden schreef op 2024-08-26 15:25:
> Goedemorgen [redacted],

>
> Ik neem de organisatie voor 28 september over van [redacted]
>
> Alle vragen zijn inmiddels beantwoord zie ik (jullie mailwisseling
> voeg ik even bij).
>
> Als wij extra informatie hebben, dan mail ik jou.
>
> Heb je nog vragen? Bel me gerust. Dan wel graag via WhatsApp.
>
> Maar mailen kan ook altijd.
>
> Tot horens.
>
> Hartelijke groet,
>
> [redacted]
> _[redacted]
>
[redacted]
>
> _ _
>
> _M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)_
>
> _Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur_

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 november 2024 11:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: FW: Juridische structuur transformatie Ermerzand
Bijlagen: Bevoegdheden VvE en CVE 20240401.pdf; Notitie juridische structuur (begrijpelijke taal) 20241024.pdf; Notitie juridische structuur (begrijpelijke taal) 20241024 met opmerkingen AS.pdf

Hallo [redacted],

Ik heb de stukken gelezen op basis van het hetgeen ik nu nog weet van de statuten en de splitsingsakte.
Alleen bij de notitie heb ik enkele opmerkingen gemaakt (zie bijlage).
Voor het overige kan ik mij vinden in de heldere uitleg.

In het verleden hebben alle appartementseigenaren meegewerkt aan de erfpachtconversie.
Dit heeft enkele jaren geduurd.
Mijn advies is dan ook om eventuele wijziging van de splitsingsakte af te dwingen middels een besluit van de VVE.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vastgoed en Grondzaken

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met vrijdagochtend

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 november 2024 14:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: Juridische structuur transformatie Ermerzand

Goedemiddag [redacted],

Zoals je weet ben ik bezig met de transformatie van Ermerzand naar wonen. In dat proces hebben we een juridische advies laten maken door [redacted] voor de anterieure overeenkomst.
Uit dit advies blijkt dat we als gemeente een overeenkomst kunnen sluiten met de VvE, die zelf het besluit kan nemen bij 80% meerderheid.
In de bijlage het advies en een publieksvriendelijke versie van hetzelfde document. Gezien je verleden met het park, kun je svp. ook nog even meekijken?
Mocht je nog iets zien, dan hoor ik dat graag.

Hartelijke 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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 5 november 2024 09:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Presentatie en juridische notitie

Urgentie: Hoog

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

Dag [redacted],

Zie hieronder. Snap er even niets meer van.....

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 november 2024 09:01
Aan: Penningmeester CVE Ermerzand
Onderwerp: RE: Presentatie en juridische notitie

Dat verbaast me. Betekent het eigenlijk dat het onderwerp transitie zaterdag helemaal niet aan de orde komt?

Van: Penningmeester CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>
Verzonden: dinsdag 5 november 2024 08:59
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: Re: Presentatie en juridische notitie

Hallo [redacted],

Het spijt me, maar die komt zaterdag niet aan de orde. De besturen vinden dat dit op een aparte bijeenkomst besproken moet worden en niet op de ALV.

Met vriendelijke groet
[redacted]

Op ma 4 nov 2024 om 21:36 schreef [redacted]
<[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>:

> De presentatie die ik gemaakt heb gaat over de uitkomsten van de werksessie op 28 september. Ik neem aan dat die zaterdag wel aan de orde komt, toch?

Op 4 nov 2024 om 18:10 heeft Penningmeester CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl> het volgende geschreven:

Hallo [redacted],

Op mijn eigen emailadres zie ik jouw presentatie. Ik begrijp dat hij al de naam had voor 9 november. Maar je had toch wel uit mijn mail begrepen dat het aanstaande zaterdag niet door gaat? We kunnen vrijdag een andere datum prikken samen met de transitiecommissie.

Met vriendelijke groet
[redacted]

Op zo 3 nov 2024 om 20:24 schreef Penningmeester CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>:

Hallo [redacted],

In de bestuursvergadering is besloten dat de presentatie betreffende de samenvatting van 28 september niet past binnen de agenda van de ALV. Het lijkt ons veel beter om daar een aparte bijeenkomst voor te beleggen.
Ook zullen wij als bestuur van de VvE en de CVE nu het juridische stuk nog niet met de leden bespreken. Er is te weinig tijd geweest voor de bestuursleden om op deze bestuursvergadering daar afspraken over te maken. Het onderwerp is hiervoor te belangrijk.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 januari 2025 16:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Streefbeeld opm [redacted]
Bijlagen: Streefbeeld Ermerzand jan25 versie 2 schoon opm [redacted]docx

Hoi [redacted],

Zoals ik al eerder had aangegeven, echt een goed stuk.
Ik heb nog wel wat kleine nuances, zie bijlage
Wellicht kun je dit met de volgende versie meenemen, nadat ook het park heeft gereageerd.

Hartelijke 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

'Woonpark Ermerzand'

Streefbeeld transformatie Park Ermerzand, gemeente Coevorden

VERENIGING VAN EIGENAREN Ermerzand U.A. COÖPERATIEVE VERENIGING

Gemeente Coevorden

Januari 2025

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is Ermerzand. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de bestaande situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Voor een deel is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden toestemming. ~~Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden toestemmingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.~~

Met opmerkingen

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een transitiecommissie vanuit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen en de consequenties hiervan in beeld te hebben. Het voorliggende Streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

1.2 Einddoel

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle woningen op Ermerzand een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatiebestemming te behouden.

Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor Ermerzand wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en in overeenkomsten tussen de (gezamenlijke) eigenaren en de gemeente.

1.3 Proces

De transformatie van Ermerzand verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 1 is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid en deze worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de (verenigde) eigenaren op Ermerzand en het gemeentebestuur.

2. Waar staan we nu?

2.1 inleiding

Het transformatieproces van Ermerzand loopt al geruime tijd. Dat is niet uniek; vergelijkbare trajecten bij andere parken kosten ook veel tijd. Dit komt omdat bij transformatie nagedacht wordt over de toekomst. We staan op een kruispunt: welke kant gaat het op met een park, wat moet behouden blijven, wat kan of moet anders, wat willen we? Geen vragen die iedere dag gesteld worden en daarom is de beantwoording best ingewikkeld en daarmee tijdrovend. Allerlei onderwerpen komen voorbij, allerlei partijen vinden er vanuit hun positie, belang en/of verantwoordelijkheid iets van. Daarbij geldt dat hoe groter het park en hoe meer eigenaren, des te langer duurt een transformatietraject. Ermerzand is een flink park, met bovendien een heel eigen eigendoms- en besluitvormingsstructuur: parken met een VvE, een CvE en eigenaren met een appartementsrecht in plaats van volledig eigendom komen niet veel voor. Daarnaast is het bijzondere van Ermerzand dat er nog allerlei voorzieningen (zwembad, tennisbaan, receptie, kantine etc.) aanwezig zijn.

2.2 Wat is er al uitgevoerd

De afgelopen jaren is er in veel gesprekken in de transitiecommissie een basis gelegd voor het streefbeeld dat er nu ligt, zie ook bij 3.2. Daarnaast zijn er allerlei zaken besproken, uitgezocht en uitgewerkt die los van de inhoud van het streefbeeld van belang zijn. Deze zijn vooral terug te vinden in de beantwoording van de vele vragen, de zogenaamde Q en A's.

Met opmerkingen J Paragraaf nummer staat ook bij de volgende alinea

2.2 Wie gaat waarover?

Een transformatieproces is een samenwerking tussen 'het park' en de gemeente, met nog enkele andere partijen in de zijlijn (omwonenden, provincie etc.). Wat 'het park' precies inhoudt verschilt van geval tot geval. In het geval van Ermerzand is er een bijzondere situatie: de eigenaren zijn verplicht verenigd in een VvE en hebben niet het eigendom van hun ~~woning en~~ perceel, maar een appartementsrecht van 158 m2. Alle overige gronden en boven- en ondergrondse voorzieningen zijn in gezamenlijk bezit. De VvE/CvE heeft in vergelijking tot andere parken veel te zeggen over het gebruik van de gronden en de opstallen en heeft bevoegdheden en regels die op veel punten verder gaan dan die van de gemeente. Dat 'baas op eigen park' heeft voordelen: de eigenaren bepalen met elkaar wat er gebeurt en de gemeente staat meer op afstand. Het maakt de besluitvorming over bepaalde zaken ook gecompliceerder. Zo zijn er regels over wie met welke meerderheid kan besluiten en zijn voor ingrijpende zaken zoals deze transformatie duidelijke meerderheden nodig. Ook zijn bepaalde zaken voor wat de gemeente betreft wel toegestaan, maar op grond van de statuten en het huishoudelijk reglement niet.

Met opmerkingen J Volgens mij is de opstal wel privaat eigendom

Het is goed een onderscheid te maken in drie soorten besluitvorming:

1. Besluitvorming over de inhoud van het streefbeeld: dat is uitgewerkt in hoofdstuk 12.
2. Besluitvorming over de transitie: daarin een onderscheid tussen de besluiten die het collectief van de eigenaren, verenigd in de CvE/VvE, moet nemen en de besluiten die individuele eigenaren moeten nemen:
   a. Besluitvorming CvE/VvE: het kader hiervoor zijn vooral de statuten en reglementen, in combinatie met wat er in wetgeving (Burgerlijk wetboek) is bepaald. Op dit moment wordt juridisch uitgezocht wat dit betekent voor besluitvorming over het transformatieproces en de te nemen stappen. In het voorjaar van 2025 zullen de eigenaren hierover worden geïnformeerd en worden er voorstellen gedaan.
   b. Besluitvorming individuele eigenaren: eigenaren hebben de keuze wel of niet mee te gaan in de transformatie naar permanente bewoning. Gelet op het daadwerkelijke gebruik gaan we ervan uit dat de meeste eigenaren zullen meegaan, maar voor degenen die een recreatieve bestemming willen behouden en niet permanent willen wonen blijft die mogelijkheid bestaan. Over wat dat precies betekent komen we ook nader te spreken.

Besluitvorming na de transitie: dat heeft te maken met wie waarover gaat bij bijvoorbeeld plannen voor uitbreiding of verbouwing van de woning. Dat is nu deels geregeld in de reglementen van het park, deels in het omgevingsplan (bestemmingsplan) van de gemeente. Dit samenspel tussen de besluitvorming door de gemeente, door de CvE/VvE en door de individuele eigenaren komt heel precies. In het hoofdstuk 'Huis en erf' staat onder meer als actiepunt beschreven het stroomlijnen van de regels, zodat gemeente en VvE/CvE elkaar niet tegenspreken of dubbel werk (vergunningen, toestemming) nodig is.

3. Wat is een streefbeeld?

3.1 Inleiding

Een belangrijke stap in het transformatieproces is het opstellen en vaststellen van het streefbeeld. Het streefbeeld is bedoeld om te schetsen hoe Ermerzand er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Het streefbeeld dient daarmee als visiedocument, dat na vaststelling verder uitgewerkt en concreet gemaakt wordt in een transformatieplan en een omgevingsplan (bestemmingsplan).

In het kort gaat het streefbeeld over 'wat is goed, wat kan of moet anders'. Voorafgaand aan dit streefbeeld is nagedacht over aan de ene kant wat goed, onderscheidend, aantrekkelijk is aan Ermerzand en wat behouden zou moeten blijven. Aan de andere kant zijn de knel- en verbeterpunten benoemd, naast de eisen die worden gesteld aan permanente bewoning.
Per thema is beschreven wat de huidige situatie is, waar knelpunten zitten of ruimte of noodzaak voor verbetering is en welke afspraken daarover zijn/worden gemaakt tussen de gemeente en het park.
Hieronder is uitgelegd hoe tot de verschillende thema's is gekomen en hoe de voorstellen tot stand zijn gekomen.

3.2 Bepalen van de thema's voor het streefbeeld

De thema's die van belang zijn verschillen per park en hangen af van de omstandigheden en de wensen. Voor Ermerzand is op vier manier bepaald welke thema's van belang zijn:

1. Kwaliteitskaarten: dit is een methode die ook bij andere parken in Drenthe die in een transformatieproces zitten wordt gebruikt. Aan de hand van 42 kaarten is bepaald welke onderwerpen relevant zijn voor Ermerzand en welke niet. De kwaliteitskaarten zijn ingevuld in aanwezigheid van de transitiecommissie en enkele andere betrokken eigenaren. Ze zijn toegevoegd als bijlage 2.
2. De gesprekken met de transitiecommissie, de besturen van VvE en CvE en met de eigenaren hebben meer inzicht opgeleverd in wat er speelt en van belang is.
3. Ervaringen bij andere parken: sommige thema's spelen op alle parken in transformatie. Vanuit deze ervaringen zijn ook onderwerpen op tafel gekomen.
4. Sessie 28 september 2024: in deze werksessie is met de aanwezige eigenaren nagedacht over de bouwstenen voor het streefbeeld aan de hand van drie invalshoeken: huis & erf, gezamenlijke ruimte en collectieve voorzieningen. De schematische opbrengst van deze bijeenkomst is opgenomen als bijlage 3.

3.3 Uitwerking en kosten

Een streefbeeld is geen uitgewerkt plan. Bij die laatste hoort een uitwerking waarbij ook de kosten betrokken worden. Zover is het nu nog niet: om te kunnen uitrekenen wat iets kost moet je eerst weten wat je wilt. Daarom zijn in dit streefbeeld geen kosten of andere uitspraken over financiering opgenomen. Wanneer er draagvlak is voor het streefbeeld kan er een doorrekening en verdere uitwerking plaatsvinden. Daarna kan besloten worden of iets haalbaar en betaalbaar is of dat bijstelling nodig is. Zie ook hoofdstuk 12.

3.3 Uitgangspunt: eigendom verandert niet

Voor dit streefbeeld is het vertrekpunt dat er geen wijzigingen plaatsvinden in de eigendomsverhoudingen op het park. Er is dus vanuit gegaan dat de ondergrond van de percelen niet aan de eigenaren wordt verkocht en dat de gemeente evenmin gronden overneemt. Dit geldt ook voor het 196e deel van de CvE.

3.3 Leeswijzer

Alvorens het streefbeeld te beschrijven is in hoofdstuk 4 een korte beschrijving van Ermerzand opgenomen. Daarna volgt verdeeld over de hoofdstukken 5 tot en met 10 het streefbeeld, met per hoofdstuk de thema's die er voor Ermerzand toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders). Aan het eind van ieder thema is een tabel opgenomen met daarin de actie en een beschrijving hoe en door wie die verder uitgewerkt moet worden.

actie	Wat	Hoe/wie	
5.2	Maximaal 1 bouwlaag	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	

Daarna hoofdstuk 11 over de zogenaamde 'kwaliteitsimpuls' en tot slot hoofdstuk 12 over de vervolgstappen.

4. Ermerzand

Opzet met kaart/luchtfoto
Beschrijving geschiedenis, eigendomsstructuur, bestaand gebruik
Bestemmingsplan, statuten, reglement

5. Streefbeeld huis & erf

5.1 Wat is de huidige situatie
De woonbebouwing op het Ermerzand bestaat uit 65 'blokjes' die ieder bestaan uit drie vernuftig geschakelde bungalows, die in basis alle even groot zijn. Veel woningen zijn in de afgelopen jaren gemoderniseerd en/of uitgebreid, maar het oorspronkelijke karakter is in stand gebleven. Reden hiervoor is vooral het feit dat er vanuit de VvE regels worden gesteld aan de verschijningsvorm (kleurstelling, handhaven karakteristieke schoorsteen) en de wijze van uitbreiding. Deze laatst is alleen mogelijk in een beperkt aantal varianten. Bij iedere blokje-van-drie is voorzien in drie parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is er een verschil aan wat aan bebouwing is toegestaan op grond van het gemeentelijk omgevingsplan en wat volgens het reglement van de CvE mogelijk is. Dit kan tot verwarring leiden. Het ruimtebeslag van iedere woning met tuin is formeel 158 m2. Iedere eigenaar heeft een appartementsrecht van deze omvang. Daarnaast hebben sommige bewoners hun perceel vergroot., zonder dat daarvoor een huur-of gebruiksovereenkomst gesloten is. Een vergroting tot 200 m2 wordt als aanvaardbaar aangemerkt, maar er zijn ook situaties dat eigenaren grotere tuinen hebben. Hierdoor zijn de erven/tuinen uiteenlopend van omvang. Sinds de toename van het aantal gevallen van permanente bewoning worden er meer schuren en andere bebouwing (houtopslag, carports) gebouwd en neemt de behoefte aan het afschermen van de tuin toe, met name daar waar die grenst aan de weg. Die afscherming vindt nu plaats met hagen en met schuttingen en muren.

5.2 Wat is het streven
Een maximale oppervlakte van woning en bijgebouwen van 100 m2 lijkt voldoende te zijn. De bouw van een schuur in de tuin zou niet ten koste moeten gaan van de bij de woning behorende parkeerplaats. Een schuur van maximaal 12 m2 voldoet. Ook het beperken van de bouwhoogte tot de bestaande één bouwlaag wordt gedragen, evenals het handhaven van regels voor de kleurstelling en het behoud van de schoorsteen.

Schuttingen en tuinmuren (met uitzondering van de bestaande tuinmuurtjes direct aan de woningen) zouden uitgesloten moeten worden, zodat de groene uitstraling in stand blijft. Om het perceel/de tuin af te schermen kunnen hagen worden toegepast. In sommige situaties, bijvoorbeeld direct aan de weg kan een hoge haag belemmerend zijn voor het verkeer en ook situaties waarbij een woning volledig schuilgaat achter hoge hagen is niet wenselijk. In een groenstructuurplan (zie hoofdstuk 6) zal dit in overleg nader worden uitgewerkt. In dit groenstructuurplan zal ook een maximaal verhardingspercentage worden opgenomen, waarin staat tot hoeveel procent van het erf verharding is toegestaan.

Voor wat betreft de grootte van de percelen: de bestaande 158 m2 blijft de basis. Een groter erf/tuin zou mogelijk moeten zijn wanneer de ruimte ervoor is. Dit is ter beoordeling van de CvE/VvE en aan de hand van duidelijke criteria die kunnen worden opgenomen in het groenstructuurplan, zie ook in het hoofdstuk 6. Enkele van die criteria zijn de consequenties van een grotere tuin voor de buren, voor de bereikbaarheid van de woningen en voor het (door)zicht en de aanblik.

Dan het parkeren: parkeren in de tuin, dus buiten de aangewezen ruimte, wordt als onwenselijk gezien. Verder is er de wens een soort standaard-ontwerp te maken voor een carport waaronder alle bij een blokje-van-drie behorende parkeerplaatsen overdekt kunnen worden. Extra ruimte voor parkeren is wel gewenst; zie daartoe hoofdstuk 7.
Tot slot is het gewenst de regels over bouwen en gebruiken te stroomlijnen, zodat duidelijk is wat mogelijk is en of er toestemming of een vergunning moet gevraagd bij de CvE/VvE en/of bij de gemeente.

actie	Wat	Hoe/wie	
5.1	Maximaal aantal m2 bebouwing 100 m2	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.2	Maximaal 1 bouwlaag	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.3	Wijze van uitbreiding	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.4	Opp. Schuur max 12 m2	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.5	Regels voor kleurstelling	Vastleggen in reglement	
5.6	Behoud schoorsteen	Vastleggen in reglement	
5.7	Regels erfscheidingen: geen schuttingen en muren	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.8	Hoogte hagen	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.9	Verhardingspercentage tuinen	Vastleggen in omgevingsplan en reglement	
5.10	Groenstructuurplan met criteria voor uitbreiding erven/tuinen	Vastleggen in reglement	
5.11	Parkeerverbod tuinen	Vastleggen in reglement	
5.12	Plan voor gezamenlijke carport	Vastleggen in reglement	
5.13	Stroomlijnen regels CvE/VvE-gemeente	In overleg	

6. Streefbeeld gezamenlijk groen

6.1 Wat is de bestaande situatie

Zo'n 85% van de 20 hectare die Ermerzand beslaat is in eigendom en beheer van de CvE en daarmee 'van alle eigenaren'. De opzet is die van een 'bungalowwijk': met woningen in één bouwlaag die schijnbaar speels neergezet zijn in een ruim opgezette groenstructuur, een slingerende weg er doorheen, omgeven door aan de ene kant een waterpartij en aan de andere kant een bosrand. Een bijzonder element is het eiland, dat ook overwegend groen is ingericht.

Het groen buiten de particuliere woningen en erven wordt in opdracht van de CvE onderhouden door de parkcommissie, aan de hand van het Beheersplan Groen. Met de inzet van vooral vrijwilligers en met eigen materiaal wordt het groen planmatig onderhouden, met oog voor natuurlijk groenbeheer.

6.2 Wat is het streven

Het streven is het in stand houden van een goed beheerde groenvoorziening. Op dit moment is er geen aanleiding wijzigingen aan te brengen aan het gezamenlijk groen, noch aan de wijze van onderhoud en beheer. Dat is prima georganiseerd, waarbij het beheer door vrijwilligers een zeker risico in zich draagt.

Wel zijn er enkele zaken genoemd die van belang zijn op te nemen. Zo is er de wens om de groen ingerichte open ruimte tussen de woningen niet te verdichten met extra (woning)bouw. Verder de wens om de groenstrook langs het strand te verbreden.

Zoals in hoofdstuk 5 ook benoemd zijn er aandachtspunten voor de locaties daar waar de particuliere tuinen het gezamenlijk groen raken. Een groenstructuurplan zou nuttig zijn als kader voor het bepalen van de mogelijke vergroting van de particuliere tuinen. Daarin moet worden uitgewerkt welk groen/welke locaties niet zouden moeten worden toegevoegd aan de particuliere tuinen, vanwege efficiënt onderhoud, het handhaven of bevorderen van open zichtlijnen, het borgen van verkeers- en sociale veiligheid, het borgen van de brandveiligheid (brandgangen) enzovoorts. In dit plan kan ook worden opgenomen op welke (groene) manieren de particuliere tuinen afgeschermd kunnen worden. Tot slot kan in het groenstructuurplan worden opgenomen hoe een groene herinrichting van het eiland (zie ook hoofdstuk 11) eruit kan zien, evenals de verbetering/verfraaiing van het entreegebied en een groene inpassing van extra parkeerclusters (zie hoofdstuk 7).

actie	Wat	waar	
6.1	Geen extra woningen in het groen	Vastleggen in omgevingsplan	
6.2	Groenstructuurplan met criteria voor uitbreiding erven/tuinen	Vastleggen in reglement	
6.3	Groenstructuurplan: inrichtingsplan voor het eiland, voor het entreegebied en de parkeerclusters	Vastleggen in reglement	

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement
Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

7. Streefbeeld wegen en parkeren

7.1 Wat is de bestaande situatie

Door het park slingert een smalle geasfalteerde (voornamelijk) eenrichtingsweg, waaraan alle blokjes-van-drie woningen ontsloten zijn. Er is één rijbaan voor alle verkeersdeelnemers. De weg bevindt zich in een redelijke staat van onderhoud en wordt periodiek door de CvE onderhouden, met aandacht voor onderhoud op de korte en de lange termijn. De rijbaan is geasfalteerd en op sommige plekken van drempels voorzien. Vanaf de rijbaan zijn de woningen in blokjes-van-drie ontsloten met halfverharding. Ook de parkeerplaatsen bij de bungalows zijn voorzien van halfverharding. Het geheel functioneert naar behoren, met op enkele plaatsten knelpunten in natte tijden en beschadigingen vanwege belasting door (te) zwaar verkeer.

7.2 Wat is het streven

Er is geen aanleiding de inrichting en de constructie van de weg te wijzigen. Bij goed onderhoud en het voorkomen van onnodige belasting voldoet de weg nog lange tijd. Een aandachtspunt is de afvoer van het water op de weg in natte tijden.

De weg moet in goede staat blijven. Dat is in de huidige situatie zo en zal nog belangrijker worden in de situatie dat in geheel Ermerzand gewoond mag worden. Naar verwachting zal het gebruik van de weg intensiever worden en de verwachtingen/eisen die de gebruikers eraan stellen hoger. De verantwoordelijkheid om de weg goed te houden zal ook bekrachtigd zal worden in een overeenkomst tussen de CvE en de gemeente. Daarbij zullen ook de aanbevelingen van de Veiligheidsregio en de brandweer worden betrokken. In het kader van de voorgenomen transformatie zullen deze beoordelen of er nog sprake is van knelpunten voor, vooral, de bereikbaarheid van alle woningen door de hulpdiensten. Een wens die in ieder geval zal bijdragen aan een veiliger ontsluiting is het scheiden van de in- en de uitgang, door een extra aansluiting op de Dalerstraat te maken. Dit kan door een doorsteek te maken door de groenstrook, op de plaats van het huidige parkeercluster net voor de uitgang.

Een belangrijke maatregel om te voorkomen dat de weg teveel te lijden heeft is het voorkomen van onnodig zwaar verkeer. Hiertoe zal een overlaadpunt bij de entree worden ingericht, zodat zware (bouw)materialen kunnen worden overgeladen in lichtere voertuigen.

Vanwege de permanente bewoning is een zogenaamde parkeernorm van tenminste twee auto's per woning aan de orde. Die kunnen voor een deel worden gevonden bij de woningen (vier, in sommige gevallen meer plaatsen per blokje-van-drie), maar er zal uitbreiding van het aantal parkeerclusters nodig zijn. Die zijn er nu vóór de entree (bij de afvalinzameling), net voor de uitgang en bij het centrumgebouw, maar een uitbreiding is noodzakelijk. Dat kan in de vorm van een vergroting van een bestaand cluster en/of de aanleg van een of meerdere nieuwe clusters. De locaties kunnen in het Groenstructuurplan worden opgenomen en zullen ook in het omgevingsplan worden aangeduid. Ook de plaatsing van laadpalen bij de bestaande en nieuwe parkeerclusters wordt overwogen.

actie	Wat	Hoe/wie
7.1	Overeenkomst over instandhouding weg	
7.2	Zo nodig uitvoeren maatregelen voor toegankelijkheid	
7.3	Uitgang aanleggen	
7.4	Overlaadpunt aanleggen	
7.5	Extra parkeerclusters (locaties in Groenstructuurplan)	

Op=Omgevingsplan, Pr=parkreglement

Gem=gemeente, Park=VvE/CvE

8. Streefbeeld nutsvoorzieningen (kabels, leidingen, afval, post)

8.1 Wat is de bestaande situatie

De riolering en de watervoorziening zijn in eigendom en beheer van de CvE. De overige nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, glasvezel en kabel-TV) bij externe bedrijven.
De afvalinzameling vindt plaats met een perscontainer bij de entree, die in eigendom en beheer is van de CvE. De eigenaren brengen hier hun afval in zakken of anderszins naartoe en dat wordt niet-gescheiden ingezameld en opgehaald zodra de container bijna vol is.
In het centrumgebouw bevinden zich de brievenbussen, voor iedere woning één. Pakjes worden wel huis-aan-huis bezorgd door de pakketdiensten. Dat betekent gemak, maar ook extra verkeer en belasting van de wegen.

8.2 Wat is het streven

Een permanente woonmogelijkheid in alle woningen betekent een grotere belasting van het netwerk, met name het elektriciteits- en het waternet en de riolering. Naar verwachting zal dit niet tot problemen leiden gezien het feit dat de meeste woningen al permanent bewoond worden.
De straatverlichting verdient aandacht omdat deze verouderd is. Wel is enige jaren gelden een upgrade uitgevoerd. Renovatie of vernieuwing, met moderne, duurzame en terughoudende verlichting is gewenst. Daarnaast zal naar het gehele verlichtingsplan worden gekeken.
Vanwege de overgang naar een woonfunctie wordt de gemeente Coevorden verantwoordelijk voor de afvalinzameling. Dit betekent dat moet worden ingezameld met het gemeentelijk systeem. De meest gebruikelijke manier is gescheiden inzameling met kliko's per woning die door een vuilnisauto worden opgehaald. Dat is in verband met de ruimte en de belasting van de wegen in Ermerzand geen gewenste situatie. Het alternatief is de plaatsing van ondergrondse containers voor gescheiden inzameling op de bestaande locatie bij de entree van het park. Bewoners kunnen met gebruik van een pas op deze manier hun afval kwijt. Ze betalen de in de gemeente gebruikelijke afvalstoffenheffing en krijgen ook toegang tot de milieustraat voor grofvuil.
De wens is om de brievenbussen te verplaatsen naar de ingang van het park, daar waar ook de afvalinzameling plaatsvindt. Onderzocht wordt of er naast de brievenbussen ook een zogenaamde pakketmuur (ook wel pakketkluis of pakketautomaat) geplaatst kan worden. Pakketbezorgers kunnen hier de pakketten afleveren zonder het park op te hoeven rijden. Bewoners kunnen met een code of pasje hun pakket uit de pakketmuur halen op het moment dat zij dat willen.

actie	Wat	Hoe/wie
8.1	Plan voor renoveren of vervangen straatverlichting opstellen en uitvoeren	park
8.2	Plan voor laadpalen bij bestaande en nieuwe parkeerclusters opstellen en uitvoeren	park
8.3	Afvalinzameling naar gemeente	wettelijk
8.4	Plaatsing ondergrondse containers	in overleg gemeente - park
8.5	Brievenbussen naar entreegebied	park
8.6	Pakketmuur plaatsen	park

9. Streefbeeld Bouwbesluit

9.1 Wat is de bestaande situatie

Alle woningen (en andere gebouwen) moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit 2012). Daarin staan regels voor veiligheid, gezondheid en dergelijke. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het voldoen aan de regels, de gemeente kan deze controleren. De regels voor recreatiewoningen zijn anders/minder streng dan de regels voor 'normale' woningen. Dit heeft ermee te maken dat mensen over het algemeen niet voortdurend of lange tijd in een recreatiewoning verblijven en wel in hun 'normale' woning. Verder is er een groot verschil tussen de eisen voor nieuwe woningen en voor bestaande woningen. Omdat de woningen in Ermerzand er al staan gelden de eisen voor bestaande woningen.

De eigenaren van de woningen op Ermerzand die hun woning recreatief gebruiken moeten hun woning laten voldoen aan de eisen die voor bestaande recreatiewoningen gelden. Voor de eigenaren die er permanent wonen, of verhuren voor permanente bewoning, moet hun woning aan de strengere eisen voor bestaande 'normale' woningen voldoen. Er geldt dus op dit moment een verschil in eisen.

9.2 Wat is het streven

In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen, voor zover ze een bestemming 'wonen' krijgen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bbl voor bestaande bouw, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.
Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen ontvangen een inspectierapport en de gemeente een afschrift daarvan.
Uit de inspectie van ca. 85% van de bungalows zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

actie	Wat	Hoe/wie
10.1	Inspectie Bouwbesluit uitvoeren	eigenaren
10.2	Inspectierapporten naar eigenaren, afschrift naar gemeente	park
10.3	Termijn stellen voor aanpassingen	gemeente
10.4	Steekproefsgewijze controle	gemeente

10.Streefbeeld voorzieningen

10.1 Wat is de bestaande situatie

Ermerzand is het enige park in Drenthe dat in aanmerking komt voor transformatie naar een woonfunctie waar nog allerlei voorzieningen bestaan die voortkomen uit de tijd dat het nog een toeristisch bungalowpark was. Een aantal van deze voorzieningen is inmiddels niet meer functioneel en/of in gebruik, andere zijn dat nog wel, al dan niet in een aangepaste vorm. In algemene zin kan gezegd worden dat de meeste van deze voorzieningen niet meer aan de inzichten van deze tijd voldoen. Omdat ze verouderd zijn en/of anders van opzet of capaciteit/grootte dan passend anno nu.
Hieronder een schema waarin te zien is om welke voorzieningen het gaat. Alle voorzieningen zijn in eigendom en beheer/exploitatie bij het park zelf.

10.2 Wat is het streven

Het streven is een aantal voorzieningen af te stoten/ te sluiten en een aantal andere in stand te houden. In de bestaande of aangepaste vorm, dan wel op een andere locatie op het park. Hieronder het overzicht van die voorzieningen. Ook zijn wensen en suggesties genoemd voor nieuwe functies. Deze zijn ook in onderstaande tabel opgenomen:

Voorziening	Behoud	Schrappen	Nieuw
Receptiefunctie		x	
brievenbussen	x		
wasruimte		x	
Stalling/opslag tbv onderhoud	x		
ontmoetingsruimte	x		
vergaderruimte	x		
Meerhuis	x		
zwembad		x	
tennisbaan		x	
Jeu de boulesbaan	x		
midgetgolfbaan		x	
speelvoorzieningen	x		
trapveldje	x		
Steiger/ponton bij strand			x
Zorg/medisch/verzorging			x
Fitness/sauna			x
Watertappunt strand			x
Toiletvoorziening strand			x
(mantel)zorgwoning			x
Eiland: moestuin, kruidentuin, voedselbos			x
Eiland: wandel- en trimpaden			x

actie	Wat	Hoe/wie
10.1	Voorstel uit tabel voor keuzes over behoud, schrappen en toevoegen voorzieningen nader uitwerken	Park, in overleg met gemeente

10.3 Moet er een keuze worden gemaakt over wat te doen met de voorzieningen?
Wanneer besloten wordt een aantal voorzieningen te schrappen komt automatisch de vraag 'en wat doen we dan met de vrijkomende ruimte?' Daarnaast hebben keuzes die worden gemaakt ook onderling verband met elkaar: wanneer de receptiefunctie, de wasruimte en de brievenbussen verdwijnen uit het bestaande gebouw, wat betekent dat dan voor de andere functies in datzelfde gebouw? Dat roept dan weer vervolgvragen op over de staat en toekomstbestendigheid van gebouwen en functies, de kosten van eventuele sloop en de opbrengsten door eventuele nieuwe functies. Dat zijn ingewikkelde vraagstukken en puzzels. Puzzels die wel gelegd moeten worden en waarvoor het transformatieproces een geschikt moment kan zijn. Nu wordt immers nagedacht over de toekomst van Ermerzand en is ook een passende gelegenheid om na te denken over wat behouden moet blijven, wat anders kan of moet en tot welke kosten en baten dit leidt. De hieruit volgende keuzes kunnen vervolgens worden meegenomen in de herziening van het omgevingsplan (bestemmingsplan).
In dit streefbeeld zijn nu de eerste keuzes (wat behouden, wat schrappen, wat nieuw) benoemd. In de verdere uitwerking is het verstandig ook die andere vervolgvragen uit te werken. Daarin zit ook een mogelijk verband met de noodzakelijke kwaliteitsimpuls, zie hieronder.

11.Kwaliteitsimpuls

Een vereiste van de Provincie Drenthe is dat de transformatie van een vakantiepark naar een permanente woonfunctie gecombineerd wordt met een zogenaamde 'kwaliteitsimpuls'. Dit betekent dat er een ruimtelijke, landschappelijke en/of maatschappelijke 'plus' wordt toegevoegd aan het park. Hoe die impuls eruit moet zien is niet omschreven. Dat hangt af van de omstandigheden, kansen en mogelijkheden op het park zelf. Het is vooral aan het park om hier invulling aan te geven. Voorbeelden van andere parken zijn het vergroten van de biodiversiteit door de natuurwaarden te vergroten, het herstellen van de landschappelijke beplanting om het park, verduurzaming op het park enzovoorts.

Bij Ermerzand is er nog geen keuze gemaakt voor een kwaliteitsimpuls. Uit dit streefbeeld blijkt al wel dat er zich enkele voor de hand liggende aanknopingspunten aandienen. Dat zou het opstellen en uitvoeren van het Groenstructuurplan kunnen zijn, waarin de kwaliteitsimpuls zit in het instandhouden, borgen en versterken van het groene karakter van het park, in combinatie met maatregelen om het park toekomstbestendig te maken voor wat betreft het wonen. Een andere mogelijkheid is het opstellen en uitvoeren van een integraal plan voor behoud, vernieuwing, sloop en toevoeging van de collectieve voorzieningen, waarmee Ermerzand zichzelf toekomstig bestendig. In een verdere uitwerking (zie hoofdstuk 12) zal het park hierover keuzes moeten maken.

12.Vervolgstappen

Dit streefbeeld en de uitwerking daarvan in acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn tot stand gekomen in het periodieke overleg tussen de transitiecommissie namens de eigenaren en de gemeente op ambtelijk niveau. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet er instemming plaatsvinden door de beide 'achterbannen', te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en de (verenigde) eigenaren in het gebied. Die 'instemming' houdt in het instemmen met het streefbeeld en de daarin opgenomen acties.
Na de toezending en de presentatie van het concept-streefbeeld krijgen de eigenaren de gelegenheid reacties in te dienen. Mogelijk leidt dat tot enkele bijstellingen en verduidelijkingen en tenslotte wordt het streefbeeld definitief gemaakt.
Het is goed dat het streefbeeld daarna ook een 'status' krijgt. Niet als juridisch bindend document, maar wel als gedragen stuk dat een basis vormt voor verdere uitwerking. Burgemeester en wethouders van Coevorden zullen het als zodanig vaststellen.

Discussie: stemming, peiling over wijze van instemming??

Maar voordat we zover zijn is het belangrijk dat u zich als geheel en individueel eerst uitspreekt over dit streefbeeld. Kunt u zich vinden in de beschrijvingen en de actiepunten? Denkt u dat daarmee een goede basis wordt gelegd voor een nieuwe toekomst van Ermerzand als een woonpark?

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

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 december 2024 12:26
Aan: [redacted]; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]
Onderwerp: FW: Verslag overleg transitie Ermerzand 8 november jl.
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20241108.docx

Hallo allen,

Hierbij het definitieve verslag, zie bijlage
Deze kan naar de eigenaren worden gemaild.

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **8 november 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], , [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted],

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 25 oktober jl.

- Verslag is akkoord

Agenda en mededelingen

- Vanuit het bestuursoverleg is verzocht om nog een externe adviseur vanuit het park te laten aanschuiven bij de overleggen van de transitiecommissie. Hij wordt momenteel op de hoogte gehouden en schuif aan op het moment dat dit van toegevoegde waarde is.

Juridisch advies

- [redacted] heeft notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste gesproken en heeft het advies van [redacted] gedeeld en gevraagd om mee te kijken. We wachten nog op een reactie. [redacted]
- Publieksvriendelijke versie is ontvangen.
    - [redacted] overlegd het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. Dit overleg zal binnenkort plaatsvinden. [redacted]
    - Een bestuurslid heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen.
    - Heeft [redacted] al contact gehad met de notaris? [redacted]
    - Bestuur heeft 3 december een gesprek met de notaris. [redacted] van Veen & Veste
    - De gemeente zal ook nog reageren. Bij [redacted] gelegd. [redacted]
    - Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) lbegrijpelijk is.
- [redacted] geeft aan het jammer te vinden dat het juridisch advies enige maanden is blijven liggen, voordat hier vervolg aan gegeven wordt, dit gezien de beantwoording van diverse vragen vanuit het park. Dit had te maken met andere prioriteiten.
- Op de website van de gemeente staat nog wel 90%. De vraag is welke betekenis dit heeft. Of kan dit eraf? [redacted]

Werksessie 28 september

- DAAD verzorgt betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie. Daarna zal [redacted] deze voor de eigenaren afdrukken. [redacted]
- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld.

Streefbeeld

- In de ALV van 9 november as. zal een terugkoppeling van 28 september worden gegeven, inclusief een vooruitblik naar het vervolg. [redacted] heeft hiervoor een concept presentatie maken. Deze concept presentatie is besproken.
- Concept streefbeeld wordt besproken in de volgorde: met de commissie en gemeente, met de werkgroep, met de besturen en daarna met de eigenaren.

Taxatie

- [redacted] heeft [redacted] om een reactie gevraagd over de vragen/second opinion/opmerkingen van [redacted] [redacted] heeft inmiddels gereageerd, deze reactie zal worden doorgezet naar het park. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft Holthof gevraagd naar een tussentijdse rapportage. We hebben daarop een bestand ontvangen van 175 keuringsformulieren. Daarvan wordt nog een algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] mailt [redacted] een lijstje van woningen die nog niet getoetst zijn. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage. [redacted]
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen . [redacted]
- Q&A voor het eind van het jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] zal na de ALV van 9 november een concept voorstel opstellen van de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] Mogelijke thema's:
    - Terugkoppeling themasessie
    - Bijeenkomst ALV
    - Vervolgproces [redacted]

Rondvraag

- Stedenbouwkundige analyse van DAAD. Wat is hiermee gebeurd? Zijn analyse wordt meegenomen in de uitwerking van het streefbeeld.
- Gaat nieuwbouw geld wel opleveren? Zou dit uitgewerkt kunnen worden? De vraag is of deze vraag zinvol is, als de meeste eigenaren hebben aangegeven geen nieuwbouw te willen. Vooralsnog gaat we dit nog niet opstellen.
- Heeft de gemeente een standpunt in wel of niet bijbouwen? Nee.

Volgende overleggen:

- 22 november 09.00 op het park [redacted] afw)
- 6 december 09.00 op het park
- 20 december 09.00 uur op het park

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

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open. Zowel de gemeente als het park wordt nagedacht over mogelijke scenario's. Voorstel is om daarna een themasessie met elkaar te houden en de opties met elkaar bespreken. ntb
- Eerst de streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 november 2024 17:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verslag transitiecommissie 11 oktober 2024
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20241011.docx

Was je even vergeten in de cc

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 november 2024 14:02
Aan: [redacted] ; [redacted] ; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verslag transitiecommissie 11 oktober 2024

Hallo allen,

Dit verslag kan naar de eigenaren worden verzonden.

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **11 oktober 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Aanwezig op uitnodiging: [redacted]; Advocaat en curator bij kantoor Rotshuizen Geense

Afwezig m.k.: [redacted]

C.c.: [redacted]

Juridische aspecten

- Advocatenkantoor Rotshuizen Geense heeft een advies gemaakt voor beantwoording van de juridische vragen die spelen bij de transformatie. Het advies is gemaakt op basis van:
- De gestelde vragen vanuit de Commissie en gemeente
  - Statuten van het park
  - Oprichtingsaktes van de Verenigingen
  - Nadere info over het park; bv. bijzonder bij Ermerzand is een combinatie van VvE en CvE.
- Oproep aan [redacted] om op basis van het gesprek van vanochtend ook aspecten te benoemen die wel van toepassing zijn , maar niet gevraagd zijn.
- Juridische uitgangspunten park
  - In 2018 zijn akten gewijzigd door [redacted] van de erfpacht.
  - CvE; 195 eigenaren
  - VvE; 195 eigenaren en CvE (met 65 stemmen) De 65 stemmen worden uitgebracht op basis van de uitkomst van de ALV van de CvE. Tot nu toe slechts 2x ingebracht.
- Het wijzigen splitsingsaktes en statuten zouden niet zo ingewikkeld hoeven te zijn, omdat je dan juist de huidige situatie in stand houdt en reguleert.
- Aangezien het advies veel juridische vaktaal behelst, waarbij de achterliggende context niet altijd zonder uitleg te doorgronden is door een leek, is afgesproken dat ook nog een begrijpelijker versie wordt gemaakt.
- Daarnaast zal [redacted] ook nog overleggen met de notaris om zijn advies af te ronden.
- De belangrijkste conclusie is dat de gemeente bij een transformatie een overeenkomst sluit met de VvE, die overigens gemandateerd moet zijn vanuit de ALV, dus vanuit alle eigenaren.

Werksessie 28 september 2024

- [redacted] en [redacted] hebben de uitkomsten van de werksessie geturfd en opgeteld. Daarbij zijn alle meningen en opmerkingen van de werksessie meegenomen.
- [redacted] geeft een korte terugkoppeling van de huidige stand van zaken van de uitkomst. De apart ingediende schriftelijke reacties dienen nog wel verwerkt te worden.
- Op het moment dat de uitkomst van de werksessie duidelijk is, kan een eerste concept van het streefbeeld worden opgesteld.

Opmerkingen op vorig verslag

- Vanaf juni zijn geen verslagen gemaakt i.v.m. de voorbereiding van de werksessie

Agenda en mededelingen

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open..
- De onderstaande punten zijn niet in het overleg besproken, maar zijn de openstaande acties of mededelingen van het laatste overleg.

Streefbeeld

- [redacted] maakt concept streefbeeld na28 sept
- Concept bespreken met [redacted] en gemeente
- Concept bespreken met werkgroep
- Concept bespreken met besturen
- Concept versturen naar eigenaren

Taxatie

- [redacted] vraagt [redacted] de vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie om een reactie. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] zal Holthof vragen naar een tussentijdse rapportage. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- Het belastingregime veranderd niet, alleen de waardestijging zal wel invloed hebben.
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage.

Nieuwsbrief

- [redacted] maakt een concept voorstel voor de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] [redacted]

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen: met werkgroep

- 11 oktober 09.00 uur Alle acties afronden, voorstellen juridisch adviseur en verdere terugkoppeling 28 sept.
- 25 oktober concept streefbeeld met bestuur CvE en VvE
  8 november
- 22 november [redacted] afw)
- 6 december
- 20 december

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 streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 november 2024 09:49
Aan: [redacted]; [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted] [redacted]@live.nl; [redacted]
Onderwerp: FW: Vragen taxatierapport [redacted]

Hallo allen,

Hierbij de reactie van [redacted] op de opmerkingen van [redacted],

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 november 2024 08:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Vragen taxatierapport [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!

Van: [redacted] | Recratief Bedrijfsmakelaars <[redacted]@recratief-bedrijfsmakelaars.nl>
Verzonden: maandag 28 oktober 2024 11:34
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: Vragen taxatierapport [redacted]

Recratief
Bedrijfsmakelaars

Beste [redacted]

In jouw opdracht heb ik de email doorgenomen die opgesteld is door [redacted] (in de hoedanigheid van Head of Brokerage Landal / Roompot / Vakantiemakelaar) en verstuurd is aan [redacted] van de gemeente Coevorden, d.d. maandag 11 maart 2024. Hierover bericht ik je als volgt.

Allereerst ben ik, als controlerend taxateur van het door Zwaneburg opgestelde deskundigenrapport, van mening dat het gehele taxatieproces met betrekking tot de "Waardeverandering van de grond op Bungalowpark Ermerzand, na een bestemmingsplanwijziging van Recreatie naar Wonen" zeer zorgvuldig is doorlopen. Dit vanaf het moment van opdrachtverstrekking tot het uitbrengen van de definitieve rapportage.

[redacted] heeft gescheven dat hij vanuit Vitale Vakantieparken een rekenmethodiek verwacht die generiek gebruikt kan worden op parken waarmee Vitale Vakantieparken bezig is. Dit is niet de opzet. Vanuit Vitale Vakantieparken wordt er (zoveel mogelijk) gewerkt met lokale taxateurs die beschikken over de benodigde lokale kennis. Er wordt dus geen algemeen rekenmodel gehanteerd. In dit geval is gebruik gemaakt van een taxateur die naast het taxeren van recreatiewoningen op dit specifieke park, zich ook al jaren bezig houdt met de bemiddeling van recreatiewoningen op het park. Een makelaar/taxateur met een unieke kennis en ervaring.

Van een taxateur wordt verwacht dat hij of zij de marktwaarde bepaalt op een bepaald moment. De marktwaarde is "het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld". Kortom: een taxateur maakt zelfstandig een inschatting (op basis van zijn kennis en ervaring) en geeft daarbij een onderbouwing om te komen tot een bepaalde uitkomst. Het is daarbij niet automatisch zo dat als de onderbouwing wijzigt, dat daardoor ook de uitkomst direct verandert.

In de (NVM) statistieken van [redacted] worden andere "algemene statistieken" gebruikt, om de uitkomst te beïnvloeden. Andere data kunnen daarbij leiden tot een andere uitkomst. Ik ben van mening dat deze taxateur daarvan op de hoogte is. Taxeren is meer dan alleen maar rekenen en daarom is er juist gebruik gemaakt van een plaatselijk deskundig taxateur die beschikt over de benodigde specifieke kennis. Niet alleen van recreatiewoningen, maar ook van reguliere woningen. Kennis die benodigd is om een goede inschatting te maken van de waardeverandering. Met opmerkingen dat bijvoorbeeld de "algemene delen van het park" waardeloos zijn geworden na omzetting, kan ik niet zoveel. Dit kan juist een uniek sellingpoint zijn. Bovendien zijn er allemaal transacties geweest waarbij er al rekening gehouden is met de aankoop van de algemene delen (er is volop gespeculeerd op bewoning).

Tenslotte is er sprake van een waardering op een bepaald moment. De uitkomst nu zal bijvoorbeeld heel anders zijn, omdat de marktvraag naar recreatiewoningen nadien sterk is afgenomen, met dalende prijzen tot gevolg. Bij park Ermerzand is er juist geen daling in de prijzen. Dit geeft ook aan dat het anders gewaardeerd wordt dan reguliere recreatiewoningen.

Ik ga ervan uit jouw vragen naar behoren beantwoord te hebben. Bij eventuele vragen hoor ik graag nader.

Met vriendelijke groeten,

[redacted] REV RTgzv
Recognized European Valuer / Register-Taxateur
Top Supplier HISWA-RECRON

Recratief Bedrijfsmakelaars
Vossenlaan 16
9408 CN Assen
Tel: [redacted] of 06 [redacted]

Email: [redacted]@recratief-bedrijfsmakelaars.nl
Internet: www.recratief-bedrijfsmakelaars.nl
Kamer van Koophandel: 04082105

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Recratief Bedrijfsmakelaars BV sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending. This e-mail is intended exclusively for the addressee(s), and may not be passed on to, or made available for use by any person other than the addressee(s). Recratief Bedrijfsmakelaars BV rules out any and every liability resulting from any electronic transmission.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 september 2024 09:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Woonbestemming Park Ermerzand - zaak 48729-2024

Urgentie: Hoog

Akkoord met deze beantwoording???? Ik moet nu toch eens antwoorden.

Hartelijke groet,

[redacted]
[redacted]

- [redacted]
- [redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 september 2024 09:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Woonbestemming Park Ermerzand - zaak 48729-2024
Urgentie: Hoog

Dag [redacted],

Kan ik als volgt antwoorden?
Graag je aanpassingen hierin verwerken zodat ik het kan versturen. En de zaak kan afdoen in het Medewerkersportaal.

Gr. [redacted]

Beste [redacted]

Hartelijk dank voor jullie vragen betreffende de aankoop van Ermerzand 183.

Woonbestemming Ermerzand
Momenteel wordt bij Ermerzand onderzocht of het park gaat transformeren naar een woonbestemming. Daarvoor worden eerst alle consequenties in beeld gebracht. Daarna zal zowel het park als de gemeenteraad een keuze maken om wel of niet te transformeren. Het is dus nog niet zeker dat het park een woonbestemming krijgt.
Dit is een lang proces met verschillende stappen. Niet alleen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd, ook moet in overleg bepaald worden hoe het park er na de transformatie uit gaat zien (streefbeeld), welke voorzieningen er moeten zijn en welke kwaliteitsimpuls eigenaren willen realiseren. Dit laatste is een eis van de provincie Drenthe als compensatie voor het verdwijnen van een recreatieve voorziening. En aan een dergelijke transformatie zijn kosten verbonden. Kosten om de transformatie mogelijk te maken (leges, bouwinspectie, taxatie,

kwaliteitsimpuls), maar ook kosten die samenhangen met de meerwaarde die op het perceel ontstaat door de woonbestemming (verevening).

Stand van zaken
Op dit moment wordt gewerkt aan het streefbeeld Ermerzand. Samen met de eigenaren maken wij een schets hoe het 'woonpark Ermerzand 2034' eruit moet komen te zien.
De planning is als volgt:
1. Quickscan (afgerond)
2. Afsprakenbrief (getekend)
3. Onderzoeksfase (bijna afgerond)
4. Streefbeeld – hoe ziet het park er na mogelijke transformatie op hoofdlijnen uit (bijna afgerond)
5. Transformatieplan – verdere uitwerking van het streefbeeld
6. Besluitvorming parkeigenaren en gemeente over transformatieplan
7. Omgevingsplan – verwerken van het transformatieplan naar een omgevingsplan (bestemmingsplan)
8. Overeenkomst – vastleggen afspraken met individuele eigenaren, VVE, CVE over wat is afgesproken in het transformatieplan

Wat betekent dit voor u
Wanneer u nu Ermerzand 183 koopt, koopt u een perceel met een recreatiebestemming. Zoals u in het bovenstaande leest, is de transformatie nog niet definitief en ook nog niet volledig zeker. U kunt er op dit moment niet wonen en u heeft een hoofdverblijf elders nodig. De gemeente Coevorden verstrekt u geen tijdelijke gedoogbeschikking. Mocht u de keuze maken er in strijd met de bestemming wel te gaan wonen, dan wijs ik u erop, dat wanneer er een handhavingsverzoek van een belanghebbende komt of wanneer de transformatie niet doorgaat, de gemeente zal handhaven op illegaal gebruik. Natuurlijk kunt u als potentiële nieuwe eigenaar na aankoop kiezen voor de transformatie naar een woonbestemming en draagt u met uw keuze bij aan de haalbaarheid van de transformatie.

Mocht u verder nog vragen hebben, dan kunt u deze ook stellen via: [redacted]@gmail.com.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,
Namens [redacted], projectleider Ermerzand

[redacted]
[redacted]
- [redacted]
- [redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 4 september 2024 12:43
Aan: Gemeente Coevorden <info@coevorden.nl>
Onderwerp: Woonbestemming Park Ermerzand

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!

L.S.,

Daar wij geïnteresseerd zijn in het kopen van een bungalow op Park Ermerzand t.w. Ermerzand 183, zouden we graag het volgende willen weten;

Wanneer is het te verwachten dat de gemeente Coevorden definitief het park Ermerzand een woonbestemming geeft? En gaat dat ook daadwerkelijk gebeuren?
Voor ons natuurlijk van belang om de bungalow eventueel te kopen! We willen hierover graag zekerheid, omdat we niet graag ergens willen wonen waar het wonen feitelijk illegaal is.

Alvast hartelijk dank voor uw antwoord!

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]
Tel.: 06[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 december 2024 12:17
Aan: [redacted]; [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted] [redacted] [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Juridische structuur transformatie Ermerzand
Bijlagen: Bevoegdheden VvE en CVE 20240401.pdf; Notitie juridische structuur (begrijpelijke taal) 20241024.pdf; Notitie juridische structuur (begrijpelijke taal) 20241024 met opmerkingen AS.pdf

Hallo allen,

Zoals afgelopen vrijdag afgesproken, hierbij de opmerkingen van [redacted] op de juridische stukken.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 november 2024 10:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted] [redacted]@live.nl
Onderwerp: Opmerkingen gemeente op juridisch advies
Bijlagen: Notitie juridische structuur (begrijpelijke taal) 20241024 met opmerkingen AS.pdf

Hallo [redacted],

Hierbij de opmerkingen/toevoegingen van [redacted] vanuit de gemeente. Zou je dit willen delen met [redacted] met de vraag of de notitie nog een aanvulling behoeft?

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 september 2024 10:44
Aan: [redacted]@marneveenstra.nl
CC: [redacted]
Onderwerp: Printen gemeente Coevorden
Bijlagen: Ideeenformat 20240912 DEF.pdf; Inspiratieposters 20240924 DEF.pdf; 20240919 Bewonersdag Ermerzand Voorzieningen A1 DEF.pdf

Hallo [redacted]**,**

Zouden jullie svp. bijgaande documenten kunnen printen.

Document: **Ideeënformat**
- Formaat A2
- 20 stuks
- Kleur
- Standaard wit papier

Document: **Inspiratieposters**
- Formaat A1
- 3 stuks
- Kleur
- Standaard wit papier

Document: **Bewonersdag Ermerzand Voorzieningen**
- Formaat A1
- 20 stuks
- Kleur
- Standaard wit papier

Wij ontvangen bij voorkeur een digitale factuur.
Je kunt de factuur mailen naar [redacted]@coevorden.nl

Graag het volgende noteren op de factuur:
Contactpersoon: [redacted]
Onderwerp: werksessie Ermerzand inzake VVPC
Kostenplaatsnummer: 6677000 / 43599

Wij hebben komende zaterdag een bewonersbijeenkomst en ik zou de geprinte documenten graag vrijdagmiddag bij jullie afhalen in Groningen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
06-[redacted]

Projectleider Vitale Vakantieparken
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

IDEE	KORTE TOELICHTING	HOEVEEL MENSEN ENTHOU-SIAST

Inspiratieposter

Gezamenlijke groentetuin

Gezamenlijke kruidentuin

Coöperatie met dieren: kippen, varken, koe

Buurtwinkel

Kapper, pedicure, ...

Restaurant, pizzeria, cafe-taria

Park, arboretum

Woonunits, knarrenhof, xx voor ouderen met zorg of meergeneratiewonen

Pakjesmuur

Eigen stroom opwekken

Sedem daken

Diervriendelijke verlichting of

Hemelwater opvangen (tijdelijk) in een wadi

Wandelpad langs het meer over het strand

Halfverharde, zand-, asfalt, klinkerwegen….

Wonen op het eiland

Zichtlijnen creëren

Parkeren in het groen, parkeren door campers, …

Mantelzorgwoningen

Ondergrondse afvalinzameling

0 50 100 150 200 m

N

DA AD Emmeland Voorzieningen

1:0000 28.09.2024

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 februari 2025 14:06
Aan: [redacted]@live.nl
Onderwerp: Q&A Ermerzand
Bijlagen: QA Ermerzand 20240301.pdf

Hallo [redacted],

Zie de Q&A Ermerzand in de bijlage

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

Vragen en antwoorden over de eventuele transformatie van Ermerzand

1 maart 2024
De nieuwe vragen en andere aanpassingen ten opzichte van de vorige versie zijn geel gemarkeerd

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

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

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

U kunt uw vragen ook blijven indienen in de mail gericht aan [redacted]@gmail.com.

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

1. INITIATIEFFASE

Vraag 1.1
Wie is initiatiefnemer geweest voor de transformatie van recreatie naar wonen?

Antwoord
De vereniging Ermerloo heeft in 2015 een verzoek (initiatief Ermerloo) ingediend bij de gemeente met de wens om een pilot van een beperkt aantal bungalows te mogen ontwikkelen, die het karakter 'levensloopbestendig' zouden krijgen. Daarbij was het niet de bedoeling de functie van het park als geheel te veranderen. De vereniging streefde naar meer diversiteit. Uiteindelijk heeft dit initiatief het niet gehaald.
De gemeenteraad van Coevorden heeft datzelfde jaar mede naar aanleiding van dit initiatief opdracht gegeven een pilot te starten met het omzetten van het recreatiepark Ermerzand naar een woonpark. Daarbij is eerst de recreatieve vitaliteit van het park onderzocht.
In 2017-2018 heeft het ZKA in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en de Drentse gemeenten een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd naar de huidige recreatieve vitaliteit van de parken in onze provincie. De gemeente Coevorden heeft vervolgens aan de hand van dit onderzoek, eigen visie en beleid alle vakantieparken in haar gemeente beoordeeld op toekomstig gebruik. In principe zijn alle parken in de gemeente geschikt voor recreatie. Wel is het recreatief potentieel of de opgave om parken terug te laten keren naar recreatie verschillend. De gemeenteraad van Coevorden heeft besloten dat alle parken hun recreatieve bestemming behouden met uitzondering van de parken Ermerzand en De Tip. In 2015 was al besloten dat deze beide parken konden starten met een pilot transformatie naar wonen. Als er geen overeenstemming tussen alle eigenaren en de gemeente wordt bereikt over de toekomst van het park, dan blijven ook deze parken een recreatieve bestemming houden.
Met de andere parken wordt fasegewijs gekeken naar een gezonde, recreatieve toekomst. Op permanente bewoning wordt op deze parken gehandhaafd.
Een verandering naar een woonbestemming levert op dat de huidige, deels illegale bewoningssituatie, gelegaliseerd wordt.
Om een besluit te kunnen nemen over een mogelijke bestemmingswijziging, worden eerst de consequenties in beeld gebracht om voor de eigenaar en de gemeente op basis van alle plussen en minnen een gedegen keuze te maken.

Vraag 1.2
Waarom komt Ermerzand in aanmerking om te transformeren naar wonen?

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

Vraag 1.3
Wanneer is het project voor Vitale Vakantieparken Coevorden geslaagd? En wanneer voor de eigenaren? Wat is het belang van de gemeente?

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

Drenthe. Het zorgt voor werkgelegenheid, inkomsten (economie) en houdt de leefbaarheid in Drenthe in stand. Winkels of horeca kunnen open blijven door de toeristen. Recreatie vraagt ook om verblijfsaccommodatie. Voor kort verblijf, denk aan hotels en bed & breakfast voorzieningen, en voor langer verblijf, zoals campings en vakantieparken. Een vakantiepark is vitaal als de verblijfsaccommodatie aansluit bij de vraag van huidige en toekomstige toeristen of mogelijk moet worden gemoderniseerd. Als een park geen toekomstperspectief heeft in recreatie, kan gekeken worden naar een andere bestemming, zoals (flex)wonen, terug naar de natuur, inzetten voor zorg, enz.
De Transitiecommissie is nu druk bezig om alle consequenties van transformatie met voor- en nadelen in kaart te brengen, zodat eigenaren een goede afweging kunnen maken over het besluit om wel/niet te transformeren.
Het programma VVPC is voor de gemeente geslaagd wanneer alle vakantieparken in het programma vitaal zijn of - wanneer dit niet mogelijk was – een andere bestemming hebben gekregen. Voor Ermerzand geldt dat nu al enkele jaren gesproken wordt over transformatie naar wonen. Ook als we na serieus onderzoek tot de conclusie komen dat hiervoor geen draagvlak is en we gezamenlijk afspraken maken over het opnieuw recreatief gebruiken van het park, waarbij niet-rechtmatige permanente bewoning wordt beëindigd, is het traject voor de gemeente geslaagd. In de wetenschap dat de bungalows met een perceelsgebonden beschikking een woonfunctie behouden.
Voor de eigenaren ontstaat er duidelijkheid over de toegestane gebruiksfunctie van het bungalows. Wanneer het draagvlak onder transformatie te gering is, zal uiteraard het traject voor die eigenaren die graag op het park blijven wonen niet geslaagd zijn.

Vraag 1.4
Is het ook mogelijk om te kiezen voor een hybride constructie, waarbij wonen én recreëren is toegestaan?

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

Vraag 1.5
Met mijn perceelbeschikking heb ik toch al de bestemming wonen?

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

Vraag 1.6
Wat zijn de voordelen om als woningeigenaar mee te veranderen naar wonen?

Antwoord
Op dit moment wordt er veel gewoond op Ermerzand, maar is wonen voor velen officieel niet toegestaan. Het park heeft namelijk de bestemming recreatie. Transformatie naar wonen betekent dat het park niet meer als vakantiepark wordt aangemerkt, maar als een gebied waar legaal gewoond mag worden. Dat heeft als voordelen financiële voordelen en legalisatie van onrechtmatig gebruik.
Voor eigenaren die op dit moment geen persoons- of perceelsgebonden beschikking hebben, maar wel in de vakantiewoning wonen, betekent transformatie dat u de woning na de transformatie naar een woonbestemming legaal mag bewonen of verhuren voor bewoning.
Het financiële voordeel voor individuele eigenaren wordt gevormd door de waardestijging van het perceel (woonpercelen hebben een hogere waarde dan recreatiepercelen). Wanneer u

beschikt over een perceelsgebonden beschikking is die waardestijging kleiner, omdat de woonfunctie op dit perceel al is toegestaan.
Tot slot is het transformatieproces ook een moment om na te denken over de toekomst van het park: wat is goed zoals het is, wat kan anders of beter wat willen we als eigenaren en gemeente. Van de verbeteringen of extra mogelijkheden die hierdoor ontstaan profiteert ook iedereen die meegaat in het transformatieproces.
Het voordeel van nu meegaan in de transformatie is dat de kosten over vele eigenaren gespreid kunnen worden. Iemand die niet meedoet en op een later moment alsnog wil transformeren komt voor hogere kosten te staan.

Vraag 1.7
Wat betekent veranderen naar wonen voor mij als eigenaar van een bungalow?

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

Vraag 1.8
Wat gebeurt er als ik niet mee verander naar wonen?

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

Vraag 1.9
De gemeente wil samenwerken met ons park voor transformatie. Uit de stukken blijkt niet dat de gemeente een goed en een toereikend beeld heeft van het park. Welke inspanning gaat de gemeente doen in dit kader?

Antwoord
Vanuit het programma Vitale Vakantieparken wordt geïnvesteerd in het bijeenbrengen van de juiste informatie. Daarbij gelden twee zaken: in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) beschikken we niet automatisch over informatie die bij andere afdelingen van de gemeente vastligt. In het kader van uw privacy is dit niet toegestaan. Daarnaast verandert door verkopen en verhuur de actualiteit regelmatig. Wij krijgen daar niet automatisch bericht van. Dus het kan zijn dat bepaalde kennis die we hebben niet meer helemaal actueel is.
Daarnaast heeft Vitale Vakantieparken Drenthe een quickscan van Ermerzand uitgevoerd, waarin wordt aangegeven hoe kansrijk transformatie is en welke zaken dan geregeld zouden moeten worden. Deze quickscan is opgesteld door Vitale Vakantieparken Drenthe en samen met het bestuur van de CVE besproken en aan de commissie verstrekt.

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

Vraag 1.10
Erkent de gemeente Coevorden dat zij het probleem zelf heeft gecreëerd door permanente bewoning toe te staan? Als nu gezegd wordt dat problematiek ontstaat door verschillen tussen recreatie en wonen?

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

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

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

Vraag 1.11b
Wat is "het grootste deel"?
Antwoord
Momenteel heeft de gemeente geen harde eis gesteld als ondergrens voor minimale deelname. Eerder is aangegeven dat in ieder geval ca. 165-170 eigenaren mee zouden moeten doen. Vooralsnog is er voor gekozen om de situatie te beoordelen als bekend is hoeveel eigenaren met de transformatie meegaan. Voor een eventuele bestemmingswijziging zal het besluit voor de transformatie ook nog moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad die een definitief besluit neemt.

Vraag 1.11a
Heeft de uitspraak van de Hoge Raad nog invloed hierop? Ik heb begrepen dat de Hoge Raad gesteld heeft dat iedereen mee moet doen. Is hier al meer duidelijkheid over?
Antwoord
Er wordt op dit moment uitgezocht in hoeverre de uitspraak van de Hoge Raad over deelname aan transformatie in een situatie zoals Ermerzand (grond collectief eigendom) van toepassing is in Ermerzand. Hier wordt een extern deskundige bij betrokken.

Vraag 1.12
Wat gebeurt er als het park niet transformeert?

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

Vraag 1.12a

U stelt dat de gemeente gaat handhaven als het park niet transformeertMag de gemeente handhaven bij eigenaren die bijvoorbeeld al langer dan 10 jaar op een recreatiepark hebben gewoond?
Antwoord
Op een recreatiepark mag niet worden gewoond, tenzij de eigenaar in het bezit is van een persoonsgebonden- of perceelsgebonden beschikking. De duur van de eventuele bewoning is voor handhaving niet van belang.

Vraag 1.13
Maakt de gemeente onderscheid tussen woonpark en woonwijk?

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

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

Antwoord
Zie beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden, augustus 2010, Artikel 3, Voorwaarden voor verlening Persoonsgebonden Beschikking:
"3.1. Om in aanmerking te komen voor een Persoonsgebonden Beschikking dient aan de volgende twee voorwaarden te worden voldaan:
a. de Bewoner moet voor, maar in ieder geval op 31 oktober 2003 het Recreatieverblijf waarvoor hij een Persoonsgebonden Beschikking aanvraagt permanent hebben bewoond, en deze sedertdien onafgebroken permanent bewonen;
b. het Recreatieverblijf waarvoor de Persoonsgebonden Beschikking wordt aangevraagd moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit op het moment van de aanvraag stelt aan een reguliere woning."

Vraag 1.15
Op dit moment wordt ook verhuurd aan arbeidsmigranten (thans geheten internationale werknemers shortstay). Is dit toegestaan?

Antwoord
Het is niet toegestaan om een woning met een recreatiebestemming te verhuren aan internationale werknemers. Transformatie naar een woonfunctie betekent dat de regels voor wonen, zoals de gemeente die voor alle woongebieden in het bestemmingsplan heeft vastliggen, van toepassing zijn. Daarin staat dat het niet toegestaan is een woning op te delen in kamers en die aan verschillende personen te verhuren (verkamering/logiesfunctie). Dit betekent dat de huidige ongeoorloofde verhuur aan internationale werknemers ook na de transformatie niet is toegestaan. Met het verhuren van uw bungalow aan een uitzendbureau die het vervolgens verhuurt aan meerdere internationale werknemers bent is de eigenaar nog steeds verantwoordelijk.
Bovendien beraadt de gemeente zich op dit moment op de invoering van zelfbewoningsplicht. Zelfbewoningsplicht is een woning die wordt aangewezen, waarin alleen de eigenaar mag wonen. Het is niet bekend of invoering hiervan voor alle woningen van toepassing wordt of alleen voor woningen in bepaalde gebieden.

Vraag 1.15a
Waarom schrijft de gemeente de eigenaren die nu verhuren aan internationale medewerkers niet aan? Al is het maar om hen te wijzen op de consequenties als er op gecontroleerd gaat worden.

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

Vraag 1.16
Wat is het effect van de brief van minister Hugo de Jonge van 29 juni 2023 naar de 2e kamer? Waarin hij spreekt over dat gemeenten moeten nadenken over wonen op vakantieparken.

Antwoord
Er is een enorm woningtekort. De minister heeft de opdracht om meer woningen te realiseren. Daarbij worden alle opties bekeken, waaronder vakantieparken. Veel provincies en gemeenten hebben weinig zicht op de situatie op de vakantieparken. Daarnaast ontbreekt het vaak aan beleid binnen gemeenten hoe hier mee om te gaan. Drenthe behoort echter bij de provincies die het al wel goed in beeld hebben. De meeste gemeenten binnen de provincie hebben zelfs al een keuze gemaakt over de toekomstige bestemmingen van vakantieparken.
In de brief van de minister wordt aangegeven dat er landelijk ongeveer 60 parken in beeld zijn om te wijzigen van recreëren naar wonen. Daarvan liggen er ca. 20 in de provincie Drenthe. Wij denken dat de minister zich onterecht 'rijk rekent'. Met een transformatie komen er niet meer woningen bij – de parken waar transformatie wordt onderzocht worden grotendeels al bewoond.

Vraag 1.16a
U stelt dat minister De Jonge zich rijk rekent, maar als de gemeente gaat handhaven dan komt de gemeente nog meer woningen tekort. Of heeft u hier een oplossing voor?
Antwoord
De markt voor huurwoningen of koopwoningen speelt geen rol in de afweging om het wonen op recreatieparken al of niet toe te staan. Leidend hierin is het toegestane en beoogd gebruik in het geldende bestemmingsplan.

Vraag 1.17
Hoe blijf ik op de hoogte van de vorderingen van het transformatieproces?

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

Vraag 1.18
Hoe weet ik dat mijn belangen goed worden vertegenwoordigd?

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

Vraag 1.19
Hoe gaat de gemeente in tussentijd om met verzoeken tot permanente bewoning? Worden deze verleend of oogluikend toegestaan? Of juist niet?

Antwoord

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

Vraag 1.20
Gaat de gemeente de afgegeven beschikkingen eraf halen?

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

Vraag 1.21
Hoe wordt het gebruik van de bungalow als 2e woning gezien?

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

Vraag 1.22
Welke stappen worden doorlopen in het transformatieproces?

Antwoord
De transformatie wordt doorlopen in 4 fasen, zie hiervoor ook de bijgaande planning
- Fase 1 is de verkenningsfase: Willen we überhaupt gaan onderzoeken of we willen transformeren naar wonen.

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

Met als uitkomst een getekende afsprakenbrief waarin staat: op basis van welke afspraken we de transitie gaan onderzoeken en het in kaart brengen van alle consequenties
- Fase 2 is de onderzoeksfase: het in kaart brengen van alle consequentie (plussen en minnen) als het park gaat transformeren naar wonen. Op dit moment zitten we nog midden in deze fase. Hierbij wordt o.m. gekeken naar:
- Taxatie van de waardeverandering van het park
- Stedenbouwkundige analyse van het park (wat zijn de kwaliteiten en wat te behouden, verbeteren of afstoten)
- Gesprekken met deskundigen over bepaalde thema's: openbare ruimte, groen, wegen, riolering, algemene voorzieningen, etc.
- Opstellen van een concept transformatieplan (wat wordt anders)
- Bepalen van welke meerwaarde bij een eventuele bestemmingswijziging
- Fase 3: Is de uitwerkingsfase van een gedragen transformatieplan met o.a. een plan van aanpak, planning, financiële paragraaf, etc. Initiatief hiervoor ligt voor een groot deel bij de eigenaren.

  Vraag 1.22a Wat wordt hierbij van de eigenaren verwacht?
  Antwoord
  De eigenaren zullen in onderlinge afstemming een individuele afweging moeten maken over de toekomst van het park.
- Fase 4: Uitvoeringsfase bestemmingsplan. Het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure

Vraag 1.23
Wat zijn de voor- en nadelen van het belastingregime bij een transformatie?

Antwoord

Dit zoeken we op dit moment uit. We verwachten hier in Q1 van 2024 antwoord op te kunnen geven. De gemeente geeft de gevolgen voor forenzenbelasting, toeristenbelasting, woz, afvalstoffenheffing en rioolbelasting aan. Voor inkomstenbelasting vragen we advies van een fiscalist over wat een transformatie in algemene zin voor de inkomstenbelasting betekent. De eigenaar bepaalt zelf of diegene overlegt met een financieel adviseur over zijn of haar persoonlijke situatie.

Vraag 1.24
Per 1 januari 2024 kunnen individuele eigenaren een persoonsgebonden beschikking voor wonen aanvragen. In hoeverre speelt dit nog een rol bij een transformatie?

Antwoord
In principe kunnen eigenaren altijd een aanvraag indienen voor een individuele beschikking of vergunning. De gemeente toetst deze aanvraag aan gemeentelijke wetgeving, beleid en voorwaarden. Een aanvraag leidt niet automatisch tot toekenning. De gemeente Coevorden heeft beleid vastgesteld voor het al dan niet verlenen van omgevingsvergunningen voor het wonen in een recreatiewoning en binnen welke kaders dit plaatsvindt. De strekking van dit beleid is dat transformatie in principe plaatsvindt via een bestemmingswijziging van een geheel park en dus niet via individuele omgevingsvergunningen.

Vraag 1.24a
Er staat een tegenstrijdigheid in deze Q&A. Bij vraag 1.19 staat dat er geen beschikkingen meer worden afgegeven door de gemeente. Bij vraag 1.24 staat dat persoonsgebonden beschikkingen kunnen worden aangevraagd?
Antwoord
Zie het antwoord bij vraag 1.24 (aangepast)

Vraag 1.25
Heeft het voordelen om mijn woonadres buiten het park om te zetten naar mijn bungalow met een perceelsgebonden beschikking op Ermerzand?

Antwoord
U mag zowel wonen op uw huidig adres en in uw bungalow met een beschikking. Het maakt dan niet uit op welk adres u staat ingeschreven.

Vraag 1.26
Welk voordeel heeft een bungalow met een perceelsgebonden beschikking met het transformeren naar wonen?

Antwoord
U mag zowel wonen op uw huidig adres en in uw bungalow met een beschikking. Het maakt dan niet uit op welk adres u staat ingeschreven.

Vraag 1.26
Wij krijgen de verslagen nu soms met meerdere tegelijk. Kan dit ook wat korter op elkaar en dan per verslag als deze vastgesteld is?

Antwoord
Dat zal gaan gebeuren.

2. PARK EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Vraag 2.1
Wie gaat over de gemeenschappelijke ruimte en de algemene voorzieningen?

Antwoord

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

Vraag 2.2
Waarom worden de algemene voorzieningen nu opgepakt en wanneer valt dit besluit?

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

Vraag 2.3
Hoe wordt het besluit over wel of niet handhaven van de algemene voorzieningen genomen?

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

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

Antwoord
Uitgangspunt is altijd dat de eigenaar verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud van de infrastructuur. Bij Ermerzand ligt het huidige eigendom van wegen, riool, verlichting e.d. bij de gezamenlijke eigenaren. Daarmee zijn de gezamenlijke eigenaren op dit moment verantwoordelijk voor de staat en dus de kosten van het onderhoud.
Het is niet zo dat bij transformatie naar wonen de gemeente automatisch eigenaar wordt van de infrastructuur.
Mocht overname eventueel aan de orde komen, dan moet de over te dragen staat van de infrastructuur voldoen aan de huidige eisen en wet- en regelgeving. Er wordt daarbij ook gekeken naar de resterende levensduur. De infrastructuur voldoet hier op dit moment niet aan. Dat zou betekenen dat grootschalig onderhoud of vervanging nodig is. Het is aan de gezamenlijke eigenaren en de gemeente om hierin een keuze te maken.

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

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

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

Antwoord

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

Vraag 2.7
Waarom staat in de enquête over de algemene voorzieningen alleen een minimum en maximum variant?

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

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

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

Vraag 2.9
Wat is het afvalbeleid voor recreatiewoningen en woning en met een woonbestemming?

Antwoord
De gemeente heeft onlangs het afvalbeleid met daarbij het effect voor de vakantieparken opnieuw vastgesteld. Als het park valt onder de definitie 'inrichting', wat bij de meeste vakantieparken van toepassing is, dient het park zelf zorg te dragen voor afvoer van het afval. Als het park een woonbestemming krijgt, is de gemeente verplicht om het afval in te (laten) zamelen.

Vraag 2.10
De gemeente stelt dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het riool, afval en dergelijke. Als ik het goed heb begrepen uit de Raadsstukken gaat de gemeente het park verplichten om over te gaan tot het ophalen van het afval door Area. Dat lijkt tegenstrijdig.

Antwoord
De gemeente zal niet verplichten tot het ophalen van het afval door Area, alleen is het volgens de wet wel verplicht het aan te bieden en daarmee afvalstoffenheffing in rekening te brengen.

Vraag 2.11
Wat zijn de kostenconsequenties als de gemeente het ophalen van het afval gaat verzorgen?

Antwoord

Beide situaties zijn moeilijk vergelijkbaar. De kosten zullen waarschijnlijk iets hoger zijn, maar eigenaren kunnen ook hun groenafval aanbieden en ontvangen een pas voor de milieustraat van de gemeente.

3. TAXATIE EN VEREVENING

Vraag 3.1
Waarom wordt een taxatie uitgevoerd?

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

Vraag 3.2
In wiens opdracht wordt de taxatie gedaan?

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

Vraag 3.3
Wie betaalt de taxatie?

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

Vraag 3.3a
Hoe hoog zijn de taxatiekosten?
Antwoord
De kosten van de taxatie bedragen ca. € 15,- per bungalow.

Vraag 3.4
Bij een woning met een perceelsgebonden beschikking is er toch geen voordeel bij een transformatie?

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

a. Een recreatiewoning kan voor maximaal 70% worden gefinancierd, wat betekent dat 30% eigen geld nodig is. Een reguliere woning (met woonbestemming) kan voor 100% worden gefinancierd.
b. Voor de financiering van een recreatiewoning wordt 0,8 procentpunt bij de hypotheekrente geteld. De financiële instelling kijkt dan naar de bestemming in het bestemmingsplan. Een beschikking is voor hen niet van belang.

Beide voordelen maken dat er meer mensen kunnen zijn die dan de bungalow kunnen kopen, wat een prijsopdrijvend effect heeft in de woonmarkt.
Het nadeel is dat het belastingregime wat ongunstiger wordt. Dit nemen we mee in de onderzoeksfase.

Vraag 3.4a
Een recreatiewoning met een perceelsgebonden beschikking kan voor 100% gefinancierd worden bij de ING. En als dat bij andere banken anders ligt, dan is dat volgens mij meer in de richting van 70% dan van 30%.

Antwoord
Ook bij de ING kunnen recreatiewoningen inmiddels niet meer voor 100% gefinancierd worden. De eerder aangegeven 30%, moet inderdaad 70% zijn, dit was foutief weergegeven en inmiddels in bovenstaand antwoord aangepast.

Vraag 3.5
Welke kosten kan ik verwachten?

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

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

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

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

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

Vraag 3.8
Wordt de taxatie nog gewijzigd gedurende het proces?

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

in het proces volgens het stappenplan transformatie samen wanneer de taxatie wordt uitgevoerd. De waarde die daaruit naar voren komt wijzigt niet meer.

Vraag 3.9
Moet elke bungalow worden getaxeerd?

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

Vraag 3.10
Bij de toekomstige bestemming neem ik aan dat het wel om de waarde op dit moment gaat. Dus wat de grond op dit moment van de taxatie waard is met de bestemming recreatie en wat zou het op dit moment waard zijn met de bestemming wonen.

Antwoord
De taxateur beoordeelt de waardestijging van het transformeren van een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Daarbij zullen alle factoren, zowel positief als negatief, worden meegewogen. Het is aan de taxateur aan te geven in hoeverre deze van invloed zijn.

De taxateur heeft bij het bepalen van de waardestijging, de verkoopprijzen van Ermerzand vergeleken met ander recreatief onroerend goed in Drenthe (2019-2013). Daarbij bleek dat Ermerzand bij de start vanaf het onderzoek naar transformeren (medio 2020) een sterkere prijsstijging kende dan vergelijkbare objecten. Deze sterkere waardestijging komt, omdat de markt een voorschot neemt op het mogelijke definitief mogen wonen. De afgelopen jaren zijn ca. 65 bungalows van eigenaar gewisseld van eigenaar, waarbij nagenoeg iedereen heeft gekocht om er te gaan wonen. Als de transformatie niet doorgaat zal deze extra weerstijging verdwijnen en zullen de verkoopprijzen weer marktconform worden met andere recreatiewoningen.

Vraag 3.10a
Hoe hoog is de waardestijging en wat moeten we betalen aan vereveningsbijdrage?

Antwoord
Waardestijging voor bungalow met recreatieve bestemming of met een persoonsgebonden beschikking:
Getaxeerde waardestijging € 24.000,-
Vereveningsbijdrage 20% € 4.800,-

Waardestijging voor bungalow met een perceelsgebonden beschikking:
Getaxeerde waardestijging € 10.000,-
Vereveningsbijdrage 20% € 2.000,-

Voor meer gedetailleerde informatie, zie hiervoor het taxatierapport.

Vraag 3.11
Is het bekend dat de grond in collectief eigendom is bij de CvE en eigenaren slechts 3 ha. Van de 18 ha. Gebruiken?

Antwoord
Ja, en hier wordt rekening mee gehouden door de taxateurs

Vraag 3.12
Kan de bijdrage voor de transformatie ook betaald worden bij verkoop van de woning?

Antwoord
Nee, de kosten voor de transformatie moeten betaald worden bij de bestemmingswijziging, omdat op dat moment ook de waardestijging plaatsvindt. Wel kan gebruik worden gemaakt van de financieringsopties zoals omschreven bij het antwoord van vraag 3.13

Vraag 3.13
Hoe gaat de gemeente om met eigenaren die wel mee willen in de transformatie, maar de kosten hiervoor niet kunnen betalen?

Antwoord
De gemeente biedt aan alle eigenaren de volgende financieringsopties aan:
- Betaling in 1 keer, al of niet met een externe individuele financiering
- Betaling in 36 gelijke maandelijkse termijn
Indien er eigenaren zijn die dit niet kunnen betalen kan het de eigenaar/park zelf nog:
- Een externe financier benaderen voor een financiering met hypothecaire inschrijving.
- Financiering door een collectief van eigenaren die een financiering willen verstrekken met hypothecaire inschrijving, vergelijkbaar met de eerdere aankoop van de grond.

Indien dit ook niet mogelijk is, biedt de gemeente nog maatwerk aan:
- voor diegene die wel mee willen in de transformatie, maar dat niet kunnen betalen. Deze oplossing kan per eigenaar verschillen. Dan vindt een gesprek plaats met Sociaal Domein van de gemeente op basis van alle financiële gegevens van de eigenaar. Dan wordt gezocht naar een individuele oplossing.

Vraag 3.14
Hoe wordt de grondwaarde straks bepaald? Wordt deze residueel bepaald? Of welke andere berekeningswijze wordt gebruikt. (ik hoef dus geen uitleg over dat het alleen over grond gaat, of alleen over de 158 m2 wordt berekend. Het gaat echt over de rekenmethode)

Antwoord
De taxateur legt de rekenmethode uit in het taxatierapport. Verder licht de taxateur de methode toe op de bijeenkomst van 9 december a.s.

Vraag 3.15
Als de bungalow met een perceelsgebonden beschikking niet meegaat met de transformatie, blijft dit dan een recreatiewoning met een woonbeschikking? In die situatie kun je zowel wonen als recreëren. Dat is toch een voordeel? Houdt de taxateur hier rekening mee?

Antwoord
De taxateur weegt deze situatie mee in zijn waardebeoordeling.

Vraag 3.16
Betaal je ook een vereveningsbijdrage als je niet meedoet met de transformatie?

Antwoord
Een eigenaar die niet meedoet met de transformatie hoeft geen vereveningsbijdrage te betalen. Er vindt immers ook geen waardestijging plaats.

Vraag 3.17
Betaal je ook vereveningsbijdrage over het algemene deel waar wij 1/260e deel eigenaar van zijn?

Antwoord
In principe niet. De taxateur taxeert dit deel niet apart. Wel wegen we de kwaliteit van de directe omgeving mee in de waardestijging van de gebruikte grond van de kavel.

Vraag 3.18
Wordt bij de taxatie meegewogen of een bungalow een goede ligging heeft of een mindere?

Antwoord
Nee, de taxatie wordt uitgevoerd op parkniveau, waarbij niet naar de individuele verschillen per kavel wordt gekeken. Daarnaast houden we voor elke bungalow de minimale kaveloppervlakte van 158 m2 aan, dit ondanks individuele grotere kavels in de praktijk.

Vraag 3.19
Voor de vaststelling van de WOZ is het park opgedeeld in regio's. Gebeurt dat ook bij de vaststelling van de vereveningsbijdrage?

Antwoord
Nee, we voeren de taxatie uit op parkniveau. Daarnaast is de vereveningsbijdrage een vast percentage van 20% die is vastgesteld door de gemeenteraad van Coevorden.

Vraag 3.20
Wordt bij de taxatie rekening gehouden met de grootte/oppervlakte/aanbouw/staat van de bungalow?

Antwoord
Nee, we voeren de taxatie wordt op parkniveau en op het perceel/de grond uit. Zie ook eerdere beantwoording.

Vraag 3.21
In de taxatie is een waardestijging meegenomen voor een beperktere financiering. Terwijl de ING-bank wel 100% financieringen geeft voor recreatiewoningen.

Antwoord
Bij de aankoop van een recreatiebungalow met de functie 'permanente bewoning' is het alleen de ING die het financiert als wonen, alle andere geldverstrekkers financieren het als recreatie voor maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een hoger rentepercentage en volledige aflossing. Kopers die al een hypotheek bij de ING hebben, kunnen hun bestaande hypotheek meenemen naar een recreatiebungalow met de functie 'permanente bewoning'. In alle andere gevallen dient er een nieuwe hypotheek (bij de ING) te worden afgesloten tegen het actuele rentetarief. Na het omzetten van het bestemmingsplan kunnen ook bestaande hypotheken van andere geldverstrekkers worden meegenomen naar de bungalows op het Ermerzand. Dit verklaart de waardestijging die we verwachten na het omzetten van het bestemmingsplan voor recreatiebungalows met de functie 'permanente bewoning'.

Vraag 3.22
De waarde van de woning is bepaald aan de hand van een aantal criteria. Daarbij wordt een deel van de waarde ook bepaald wat iemand over heeft voor de bungalow. De ligging van Ermerzand is heel bepalend waarom mensen zoveel geld bieden. Op andere locaties wordt ook minder geboden per m2 kavel als de kavel groter is. Dat betekent dat marktwerking en speculatie de prijs ook heeft opgedreven.

Antwoord
De waardestijging van Ermerzand is gebaseerd op de werkelijke verkoopprijzen in de afgelopen jaren. Daarbij heeft de taxateur aangegeven dat de waardestijging zich al enige tijd voordoet, ook zonder een definitieve woonbestemming. Dat risico nemen kopers en dat betekent inderdaad een speculatief deel. Bij alle aan- en verkopen die door Zwanenburg zijn uitgevoerd op Ermerzand, en dat is een heel groot deel, zijn eigenaren en kopers volledig geïnformeerd over de nog onzekere situatie en desondanks is de markt bereid de extra gestegen verkoopprijzen te betalen. Daarnaast is de waardestijging niet alleen gekoppeld aan speculatie op een woonfunctie. Nieuwe eigenaren beschouwen het als een woning, investeren er in, gaan verbouwen of knappen het op. Daarmee investeren ze ook in het park. Alleen zonder het woonperspectief, hadden niet veel eigenaren die investering gedaan.

Vraag 3.23
De WOZ-waarde van de bungalow is behoorlijk gestegen in de afgelopen tijd. Heeft speculatie daar nog een rol in gespeeld.

Antwoord
De WOZ-waarde van objecten wordt gebaseerd op uitgevoerde transacties. Daarbij kijkt de gemeente naar vergelijkbare objecten die in die periode verkocht zijn. Dat betekent dat de WOZ-waarde meebeweegt bij stijging en daling van de daadwerkelijke verkoopprijzen. Bij een waardestijging van de bungalow stijgt inderdaad ook de WOZ bijdrage.

Vraag 3.24
Ook het belastingregime in box 3 is gestegen, alleen niet zoveel als de WOZ-waarde. Als recreant, die wil blijven recreëren, heb ik zorg over de waardestijging van mijn perceel. Ik begrijp dat daarbij zowel een collectief als individueel belang is.

Antwoord
Het besluit om te transformeren naar wonen zal alleen genomen worden als er een overgrote deel van de eigenaren dat wenst. Dit besluit wordt inderdaad op parkniveau genomen. Welke keus ook wordt gemaakt, wel of niet transformeren, in beide gevallen zullen er situaties zijn dat het besluit voor individuele eigenaren nadelig uitpakt. Voor de meeste eigenaren zal het wel een voordeel opleveren, anders zou het park niet tot dat besluit zijn gekomen.

De recreant die niet mee wil in de transformatie (die keuze moet er m.i. zijn) hoeft geen vereveningsbijdrage te betalen. Wil recreant wel de woonbestemming, maar blijft hij/zij recreëren, dan betaald de eigenaar wel mee.

Vraag 3.25
Is de verevening een belasting voor de gemeente?

Antwoord
De verevening is geen belasting. De gemeente verlangt een compensatie voor het verdwijnen van recreatief vastgoed en investeert dit elders in de gemeente in recreatieve voorzieningen. Hiervoor betalen eigenaren 20% van de meerwaarde, die ze door de omzetting naar een woonfunctie krijgen. De doelen liggen vast in de gemeentelijke structuurvisie.

Vraag 3.26
Vanaf wanneer is bekend dat een onderzoek naar een woonbestemming is gestart?

Antwoord
Vanaf 2020.

Vraag 3.27
Als het park een woonbestemming krijgt, wie is dat verantwoordelijk voor de infrastructuur? Als het park eigenaar blijft van de wegen, betalen wij de komende jaren ook de kosten hiervoor? Hoe is dit te rijmen met het betalen van een vereveningsbijdrage?

Antwoord
Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat de infrastructuur in eigendom bij het park blijft. Die situatie verandert niet, dus bij de vergelijking van de waarde met en zonder woonbestemming heeft dat geen effect. Wanneer de gemeente de infrastructuur zou overnemen zou de waardestijging groter zijn; dan dalen immers de lasten voor de eigenaren.

Vraag 3.28
Enige jaren geleden is de grond aangekocht van de gemeente, inclusief wegen en openbare ruimte. De erfpacht is voor € 10.500,- per bungalow afgekocht door

eigendomsoverdracht aan de CvE. Bij de transformatie naar een woonfunctie is er een waardestijging. Is dit vergelijkbaar met andere parken?

Antwoord
De collectieve grond maakt geen deel uit van de waardebepaling. Bij de waardestijging van de bungalows is alleen gekeken naar de waardestijging van de grond onder de bungalow. Deze zijn gebaseerd op de daadwerkelijke verkoopprijzen bij een mogelijke bestemmingswijziging. Bij andere parken zien we een hogere waardestijging van de kavels dan hier op Ermerzand, maar veelal zijn de kavels op de andere parken groter.

Vraag 3.29
Ca. 25 jaar geleden had het park veel minder kwaliteit dan tegenwoordig. Er is door het park en individuele eigenaren veel geïnvesteerd in de bungalows en de openbare ruimte. Waarom is dit niet zichtbaar is de waardebepaling in de taxatie?

Antwoord
De waarde ontwikkeling, is door de inzet van de eigenaren, in het verleden ook enigszins gestegen. Alleen is de waarde ontwikkeling vanaf 2020 omhoog geschoten. De waarde van de percelen met een recreatiebestemming en de percelen met een perceelsgebonden beschikking is ook naar elkaar toe gegroeid. Kopers spelen hier op in. In de huidige markt zullen kopers de huidige verkoopprijzen niet betalen voor een recreatiewoning, zonder zicht op een woonbestemming. Als de transformatie naar een woonbestemming niet doorgaat, zullen de verkoopprijzen ook weer fors gaan dalen naar recreatieniveau.
De taxatie is uitgegaan van de daadwerkelijk verkoopprijzen van de afgelopen jaren en daarbij is gekeken naar het verschil tussen een park met en zonder een woonbestemming, waarbij de huidige kwaliteit als uitgangspunt diende. Dit had geen effect op het verschil tussen beide situaties.

Vraag 3.30
Zijn de kosten voor verbetering van de infrastructuur en de VvE bijdrage meegewogen in de taxatie? Mensen die in een dorp wonen betalen vaak niet voor onderhoud van hun wegen.

Antwoord
Zie 3.27
Bij Ermerzand is de CvE eigenaar van de openbare ruimte en daarmee ook verantwoordelijk voor het onderhoud van de wegen en overige infrastructuur op het park. De gemeente gaat er vaak vanuit dat de situatie blijft zoals het is. Dit is ook bij andere parken binnen de gemeente en binnen de provincie het geval, ook daar vindt geen overdracht van wegen plaats. Bij de taxatie is ook meegenomen dat de eigendomssituatie blijft zoals die is.

Vraag 3.31
Is de kwaliteitsimpuls ook meegewogen in de taxatie?

Antwoord
De nog te realiseren kwaliteitsimpuls is nog niet bekend. De kwaliteitsimpuls is nodig voor de provincie om mee te gaan in een bestemmingswijziging. Een kwaliteitsimpuls kan ook een positieve uitwerking op het park hebben. De taxatie gaat uit van de huidige situatie op het park, gebaseerd op daadwerkelijke verkoopprijzen.

Vraag 3.32
Heeft de taxateur als makelaar van individuele eigenaren van het park ook niet meegewerkt aan de prijsstijgingen van de afgelopen jaren?

Antwoord
Aan de verkoopmakelaar is het de taak om de verkoopprijs van de bungalow aan te laten sluiten bij de huidige markt. Dat is ook wat de verkoper verwacht. Daarbij worden alle kopers voorzien van de juiste informatie, status van een bestemmingswijziging, eventuele

vereveningsbijdrage, kosten, risico's, etc. Dan is het aan de koper om het uiteindelijke besluit te nemen om wel of niet aan te kopen.

4. TOETS BOUWBESLUIT

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

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

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

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

Vraag 4.3
Is de inspecteur van de gemeente?

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

Vraag 4.3a
Hoe kan het dat hier wordt geantwoord dat de inspecteur onafhankelijk is, terwijl er iemand van de gemeente Coevorden bij ons de keuring deed?
Antwoord
Wellicht is dit een misverstand, de deskundige is een externe deskundige die is gekozen door zowel het park als de gemeente. Hij heeft niet eerder gewerkt voor de gemeente Coevorden. Mogelijk is het misverstand ontstaan doordat de gemeente zijn factuur voorfinanciert.

Vraag 4.4
Wie betaalt deze toets van het Bouwbesluit?

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

Vraag 4.5

Wat gaat de toets van het Bouwbesluit uiteindelijk kosten?

Antwoord
De taxatie door de huidige inspecteur kost ca € 100,- per bungalow. Deze kosten hoeft u nu niet te betalen, maar worden meegenomen en bij u in rekening gebracht wanneer de transformatie definitief wordt. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening. Indien een eigenaar besluit om de toets zelf te laten uitvoeren door een eigen extern bureau kunnen deze kosten hoger zijn.

Vraag 4.5a
Ik vind dit wel heel veel geld voor iemand die maar heel kort binnen is.
Antwoord
De inspecteur is bij de ene woning korter binnen en bij de andere woning langer. Diverse eigenaren stellen ook vragen over deze toets van het Bouwbesluit. Hij doet veel meer, als alleen maar de bungalow beoordelen. Hij bereid zich voor op basis van tekeningen, maakt een format voor de beoordeling, toets de bungalow, rijdt heen en weer, legt uit wat hij doet, beantwoord vragen, maakt een beoordeling per woning en een algemeen rapport, voert diverse overleggen met de transitiecommissie, etc. Een bouwkundige inspectie kost al snel rond de € 300,-. Door de collectieve inzet heeft de transitiecommissie de prijs kunnen drukken tot ca. € 100,-

Vraag 4.6
Wat zijn de gevolgen als de eigenaar besluit geen mensen binnen te laten voor deze controle?

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

Vraag 4.7
Wat zijn de gevolgen van deze keuring als de woning afgekeurd wordt?

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

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

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

Vraag 4.9

Waarom wordt onze schuur opgemeten voor de toets van het Bouwbesluit en waarom is dit vooraf niet gecommuniceerd met de eigenaren?

Antwoord
Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is het belangrijk om de huidige situatie op het park te kennen. Dan kunnen nog eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan worden meegenomen. Door de aanbouwen en bijgebouwen in kaart te brengen voorkomen we dat regels in het bestemmingsplan worden vastgesteld die hier tegenin gaan. Ondanks deze goede bedoelingen riep dit te veel vragen op bij eigenaren. We hebben verzuimd hierover duidelijk te communiceren, daarom heeft de deskundige van het Bouwbesluit op verzoek het onderzoek hiernaar gestopt. Wel moeten het park en de gemeente keuzes maken wat de maximale bebouwingsgrenzen zijn bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarbij is dan wel onduidelijk hoe dit aansluit bij de werkelijke situatie op het park.

5. FINANCIEEL

Vraag 5.1
Voor wie worden de kosten in beeld gebracht?

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

Vraag 5.1a
Worden de kosten per bungalow uitgesplitst in kosten voor de eigenaar en kosten voor de CvE (1/196e deel)? En worden die kosten dan betaald via een verhoging van de parkbijdrage?
Antwoord
We brengen de kosten voor de meest voorkomende situaties in kaart. Of die kosten door de eigenaar zelf of door de CvE worden betaald zoeken we op dit moment nog uit. Dit hangt af van wie uiteindelijk juridisch eigenaar is. De CvE bepaalt hoe de eigenaren de kosten aan de CvE moeten betalen (verhoging parkbijdrage of anders). De gemeente staat hier buiten.

Vraag 5.2
Door wie worden de kosten in beeld gebracht?

Antwoord
Dat doen de transitiecommissie, de werkgroep, VVPD en de gemeente samen. Daarnaast kunnen alle eigenaren punten inbrengen die naar hun mening ook een rol spelen.

Vraag 5.3
Wanneer zijn de kosten van de transformatie duidelijk?

Antwoord
Die worden gaandeweg duidelijk. Inmiddels zijn de volgende kosten per bungalow bekend:
- taxatie ca. € 15,-
- toets Bouwbesluit ca. € 100,- bij toets door de taxateur van het park/gemeente/VVPD. (Indien de eigenaar zelf een externe toets laat uitvoeren zijn de kosten waarschijnlijk hoger)
- vereveningsbijdrage € 4.800,- of € 2.000,- voor eigenaren met een perceelsgebonden beschikking

De volgende kosten zijn nog niet bekend: (inschatting in 2024)
- kosten omgevingsplan
- eventuele aanpassingen voor individuele eigenaren
- streefbeeld/transformatieplan/nieuw omgevingsplan
- benodigde kwaliteitsimpuls
- eventueel nog onvoorziene zaken (nu nog niet bekend)

Daarnaast zullen er nog kosten of opbrengsten bijkomen door het besluit van wel of geen transformatie; bv.

- verandering van belastingregime
- verandering van afvalbeleid
- etc.

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

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

Vraag 5.5
Wat is de kostenstructuur van het proces?

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

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

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

Vraag 5.7
Als de bestemmingsplanwijziging nog twee jaar duurt, komen er dan waarde aanpassingen (marktwerking)?

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

Vraag 5.7a
Hoe kan de bestemmingswijziging nu worden aangegaan? Het gaat toch om waardevermeerdering. Dit is altijd afhankelijk van de marktomstandigheden en niet op het moment van de taxatie.
Antwoord
Er moet een moment worden bepaald voor taxatie. Eigenaren vinden het belangrijk om duidelijkheid te hebben over de kosten van transformatie en te betalen bijdragen. Om die reden hebben we op dit punt in het transformatieproces de taxatie gepland. De taxatie wordt niet opnieuw gedaan op het moment van daadwerkelijke realisatie.

Vraag 5.8
In hoeverre gaat de WOZ stijgen?

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

Vraag 5.9
Wat gaat de hele bestemmingswijziging kosten?

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

Vraag 5.10
Wat nu als iemand wel mee wil doen met de transformatie, maar de bestemmingswijziging niet kan betalen?

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

Vraag 5.11
Worden de kosten van transitie per eigenaar/bungalow berekend of gaat dit bijvoorbeeld door verhoging van de parklasten zodat uiteindelijk iedereen er toch aan mee kan doen?

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

6. PLANNING

Vraag 6.1
Hoe lang gaat de hele bestemmingswijziging duren?

Antwoord
Binnenkort versturen we een aangepaste planning. Deze laten we zien op de themabijeenkomst voor de eigenaren op 9 december a.s.
In 2024: Alle zaken die momenteel nog onduidelijk zijn in kaart brengen, streefbeeld en transformatieplan uitwerken en besluiten nemen omtrent bestemming
2025: Uitvoering van het genomen besluit.

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

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

7. BESLUIT

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

Antwoord
Zodra het transformatieplan is vastgesteld, het bestemmingsplan of omgevingsplan gereed is en de anterieure overeenkomst is gesloten. In de anterieure overeenkomst staan enkele gronden waarmee de transformatie nog kan worden tegengehouden. Een voorbeelden hiervan zijn dat de provincie geen toestemming geeft of dat de gemeenteraad de bestemmingsplanwijziging niet goedkeurt. In een latere fase zal hier meer uitleg en context aan worden gegeven, dit hangt ook af van de besluiten die we nemen.

Vraag 7.2
Wie neemt uiteindelijk het besluit?

Antwoord
Het besluit tot wijziging van de bestemming wordt uiteindelijk door de gemeente genomen. Als voorwaarde hanteert de gemeente dat het overgrote deel van de eigenaren hierin mee wil en bereid is aan de voorwaarden te voldoen die hierbij horen. Nog in onderzoek is over welke zaken de individuele eigenaren en welke de CvE kunnen besluiten.

Vraag 7.3
Welke keuzes worden mij uiteindelijk voorgelegd?

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

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

Vraag 7.4
Wat is het overgangsrecht?

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

Vraag 7.4
In eerdere gesprekken is gevraagd of de zelfbewoningsplicht na de transformatie kan worden uitgesloten. Stel: Bij een eventuele transformatie naar wonen worden de eigenaren niet verplicht zelf in de woning te wonen. Dat zou absurd zijn, omdat de woning is aangekocht als recreatiewoning. Vraag 7.4 doet dit vermoeden en is echt een doodenge situatie.
Antwoord
De eigenaar beslist zelf (al of niet binnen de CvE), of de bungalow een recreatiebestemming houdt of meegaat in de transformatie naar wonen. Het hierboven omschreven overgangsrecht is een overgangssituatie waarbij met een woonbestemming toch mag worden gerecreëerd. De gemeente beraadt zich nog over het al dan niet invoeren van zelfbewoningsplicht (Wet opkoopbescherming). Een van de vraagstukken daarbij is voor welke gebieden en welke situaties deze opkoopbescherming gaat gelden. Bij invoering is dit van toepassing op woningen die een half jaar na invoering zijn aangekocht.

Vraag 7.5
Hoe lang duurt het overgangsrecht?

Antwoord
Hier is geen einddatum aan verbonden, maar vervalt indien de eigenaar voor een bepaalde periode de bungalow niet meer recreatief verhuurd.

Vraag 7.6
Wat wordt de bestemming van de bungalows die niet mee doen met de transformatie?

Antwoord
Als een bungalow niet meedoet met de bestemmingsplanwijziging blijft de recreatiebestemming gehandhaafd. Mocht de eigenaar de bungalow later voor bewoning willen gebruiken, dient de eigenaar dit zelf te regelen. De kosten die gepaard gaan met het omzetten van de bestemming van die ene bungalow komen volledig voor rekening van de eigenaar van die bungalow.

Vraag 7.6a
Wat wordt de bestemming van de bungalows die een perceelsgebonden beschikking hebben?
Antwoord
Die gaan mee in de woonbestemming.

Vraag 7.7

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

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

8.TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGSPLAN EN KWALITEITSIMPULS

Vraag 8.1
Wat is een transformatieplan?

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

Vraag 8.2
Wat is een stedenbouwkundige analyse?

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

Vraag 8.3
Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Vraag 8.4a
Hoe verhoudt zich het bestemmingsplan tot een Omgevingsplan?
Antwoord
De vele bestemmingsplannen worden omgezet naar één Omgevingsplan voor een regio. De gemeente mag daar zelf invulling aan geven. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om te komen tot 1 Omgevingsplan.

Vraag 8.5
Wie maakt het bestemmingplan?

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

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

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

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

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

Vraag 8.8
Wat is het beleid van de gemeente m.b.t. het bouwtoezicht (overkappingen, erfafscheidingen, etc.)? Hoe worden de bouwvlakken bepaald i.v.m. de huidige situatie?

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

moeten we ook afspreken op welke wijze en wanneer deze afwijkingen worden teruggebracht naar de afgesproken situatie.
De stedebouwkundige analyse zal belangrijke input leveren voor dit beleid.

Vraag 8.9
Wat is een kwaliteitsimpuls?

Antwoord
Voor een bestemmingswijziging is het vanuit de Provinciale regels noodzakelijk dat de locatie een kwaliteitsimpuls krijgt bij een transformatie. Wat dit precies inhoudt is voor ieder park anders. Voorbeelden voor Ermerzand zouden kunnen zijn:
- een plan voor de toekomst van de collectieve voorzieningen (zwembad, receptie, ontmoetingsgebouw e.d.) een uitwerking van zo'n kwaliteitsimpuls zijn.
- Levensloopbestendig wonen van Ermer Loo
- Duurzaamheid
- Of een combinatie van opties
- etc.

Wij zullen eerst als park gaan kijken welke kwaliteitsimpuls voor ons wenselijk is, daarna gaan we in overleg met de provincie. Wij weten nu ook nog niet of de genoemde voorbeelden voldoende zullen zijn. Dit wordt verder in 2024 duidelijk.

Vraag 8.10
Wie betaalt de bestemmingsplanprocedure?

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

Vraag 8.11
Is de beslissing dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd in woonbestemming al genomen? Zo ja wanneer is dat gebeurd?

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

Vraag 8.12
Wie bepaalt de kwaliteitsimpuls?

Antwoord
De keuze voor welke kwaliteitsimpuls wordt voorgesteld wordt bepaald door het park, in samenspraak met de gemeente. De kwaliteitsimpuls moet worden goedgekeurd door de provincie. Tijdens dit proces zullen we vooraf met de provincie gaan afstemmen om bij de besluitvorming niet verrast te worden.

Vraag 8.13
Is het op orde brengen van de infrastructuur ook een kwaliteitsimpuls?

Antwoord
Nee, dat wordt er niet mee bedoeld, dat is regulier onderhoud.

Vraag 8.14
Gaat de gemeente het park maatregelen opleggen als de bestemming recreatie blijft?

Antwoord
Nee, er worden geen maatregelen opgelegd, wel wordt dan ingezet op beëindiging van de bewoning in een bungalow zonder een beschikking

Vraag 8.15
Welke kosten komen bij de eigenaren als de transformatie niet doorgaat en het park haar recreatieve bestemming houdt?

Antwoord
Dan zijn er geen extra kosten voor de eigenaren. Kosten voor mogelijk onderhoud aan wegen en infrastructuur en kosten voor de algemene voorzieningen staan los van een eventuele transformatie. Als het park recreatief blijft, kan een toekomstplan worden gemaakt om de recreatiefunctie weer te versterken. Dit toekomstplan kan wel leiden tot de nodige investeringen, alleen dat bepalen de eigenaren zelf.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 augustus 2024 14:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: Quickscan Ermerzand definitief
Bijlagen: 2020-03-27 Quickscan definitief-concept Ermerzand.pdf

Zie bijlage

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

Vitale Vakantie-parken Drenthe

Naam park: Ermerzand te Erm

Gesprek op 9 januari 2020, in aanwezigheid van de heren [redacted], [redacted] en [redacted] (VvE en CvE), [redacted], [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 transformatietraject 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 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 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 persoons- en/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 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 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 scan 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 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 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 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. Aandachtspunten bij transformatie zijn vaak de eigendoms- en beheersstructuur van de collectief gebruikte ruimte en voorzieningen. In het geval van Ermerzand is de bestaande situatie helder: de CvE heeft alles in bezit en wenst dat ook te houden. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De CvE heeft niet direct wensen tot verbetering en vinden juist het bestaande karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Ermerzand ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

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

8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
De woningen zijn volgens een standaard-ontwerp van drie bungalows onder één dak gebouwd en dateren uit 1975. In de loop van de jaren zijn deze meeste gemoderniseerd en sommige zijn uitgebouwd. Voor het uitbouwen gelden naast die in het bestemmingsplan zijn opgenomen de regels zoals de Bouwcommissie van de CvE die heeft opgesteld. Deze regels worden gehandhaafd en er is dan ook geen sprake van overmatige uit- en aanbouwen of losstaande bijgebouwtjes, schuurtjes en dergelijke. De woningen staan er in het algemeen goed bij, mede vanwege in CvE-verband gemaakte afspraken over onderhoud. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op een aantal woningen zijn inmiddels zonnepanelen geplaatst, maar voor een collectieve verduurzaming van de woningen bestaan nog geen plannen. Dit zou een maatregel kunnen zijn in het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls, ook gelet op het bouwjaar van de woningen. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning 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 noaberschap; 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 aangemerkt. De randen van het gebied en het eiland hebben de bestemming "groen".
In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. Ermerzand ligt niet in of nabij een gebied met beschermde natuurwaarden (Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland). De bedrijven (agrarisch en anderszins) in de buurt zijn voor wat betreft hun mogelijkheden al beperkt door woningen die zich

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

Conclusie: aandachtspunten bij en planologische inpassing van een woonfunctie op Ermerzand zijn 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 06:40
Aan: [redacted]
CC: Secretaris CVE Ermerzand; [redacted]@kpnmail.nl; [redacted]
Onderwerp: RE: 28 september

Hallo allen,

Ik zou geen mail sturen.

Wij hebben een oproep gedaan om mee te denken over de toekomst van het park en 25 eigenaren hebben aangegeven mee te willen denken. Inderdaad wat minder als gehoopt en ook als verwacht, alleen ik zou deze opgave gewoon als uitgangspunt nemen om het streefbeeld met elkaar te maken. We moeten inderdaad niet gaan 'drammen' of mensen overhalen. We hebben er niets aan als mensen met tegenzin naar de sessie gaan. Nu een mail sturen dat we teleurgesteld zijn, kan ook negatief overkomen en verwijdering geven voor het vervolgproces.

Je zou nog wel een laatste oproep kunnen doen om aan te geven dat dit het moment is om uw eigen toekomstvisie in te brengen, uw grenzen voor het bewaken voor behoud van de kwaliteit, uw wensen, uw ideeën voor een mooi park, etc. (vrij vertaald naar het voorstel van [redacted]

Eventueel aangevuld met wat inhoudelijke context als:
Dit voor zowel de woning (hoe groot, hoe hoog, hoe ziet het eruit, hoe parkeren, etc), de openbare ruimte (hoe ziet het eruit, wat is kwaliteit, wat kan nog beter, mogelijk zelfs waar nog opbrengsten kunnen worden gegenereerd, etc) en onze collectieve voorzieningen (wat willen we behouden, hoe ziet dit eruit, wat missen we nog, etc)

Hopelijk komen we zaterdag tot een mooi toekomstperspectief voor de komende jaren voor Ermerzand.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 september 2024 22:09
Aan: [redacted] ; [redacted]
CC: Secretaris CVE Ermerzand ; [redacted]@kpnmail.nl; [redacted] ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: Re: 28 september

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

Hoi allemaal,
Is het een idee dat de gemeente een mail naar de eigenaren stuurt met wat extra tekst erbij?

Vriendelijke groet,

[redacted]

Verzonden vanaf Outlook voor Android

From: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Sent: Friday, September 20, 2024 9:59:25 PM
To: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Cc: Secretaris CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>; [redacted]@kpnmail.nl <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@outlook.com>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@solcon.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@hotmail.nl>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Subject: Re: 28 september

Beste [redacted]

Lijkt me toch goed om een laatste mail te versturen.

Groet [redacted]

Op vr 20 sep 2024 om 10:27 schreef [redacted] <[redacted]@gmail.com>

> Hallo [redacted],
>
> Het lijkt me beter om het niet te doen, want het lijkt heel erg op drammen van onze kant. We hebben ze kort op elkaar berichten gestuurd.
>
> Groet
> [redacted]
>
> Op vr 20 sep 2024 om 08:42 schreef Secretaris CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>
>
> > Dag allemaal,
> > Zeer teleurstellend en zorgelijk.
> >
> > Een bericht naar alle eigenaren lijkt mij gewenst:
> >
> > Beste [redacted]
> > Het doet ons verdriet dat na sluiting van de inschrijfdatum er welgeteld 25 mensen zich opgegeven hebben waarvan ook nog veel paren.
> > Het kan toch niet zo zijn dat de meerderheid van de eigenaren de toekomst in handen legt van een relatief kleine groep mensen?
> > U kunt ontevreden zijn over de verbinding met het transitie proces of de werksessie dag te lang vinden, maar zoals al meerdere malen getracht duidelijk te maken, is deze dag op de 28ste september de dag om uw idee, uw toekomst visie, uw wantrouwen, uw afkeur duidelijk te maken.
> > Wij, als bestuur, commissie, werkgroep en gemeente kunnen niet in uw hoofd kijken om te weten wat uw mening en wensen zijn als u zich niet laat zien of horen.
> >
> > Daarom roepen wij u nogmaals op om u zo spoedig mogelijk aan te melden.
> >
> > Met vriendelijk groet,
> > namens het bestuur, de gemeente, de tranisie commissie en werkgroep.
> >
> > Op do 19 sep. 2024 om 11:25 schreef <[redacted]@kpnmail.nl>

Hallo allemaal,

Ondanks de droeve aanmelding voor de 28ste van slechts 23 personen is na rijp beraad tussen [redacted], [redacted] en ondergetekende besloten om de bijeenkomst gewoon doorgang te laten vinden met het oogmerk om te komen tot bouwstenen van een streefbeeld voor de toekomst van ons park. Mochten er nog inschrijvingen komen dan kunnen die gewoon aansluiten. We zien elkaar dus 28 september in het multifunctioneel centrum in Sleen.

Met vr.gr. [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

Joanne Dunnewind

Van: [redacted] <[redacted]@solcon.nl>
Verzonden: donderdag 22 augustus 2024 17:17
Aan: [redacted]@kpnmail.nl; [redacted]; '[redacted]'; [redacted]@gmail.com; [redacted] [redacted]; [redacted]@gmail.com
Onderwerp: Re: 28-8-2024

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

Goedemiddag dame en heren,

In het belang van het Park wil ik graag, dat bestuur en transitiecommissie samenwerken. Laten we daarvoor prioriteit geven aan noodzakelijk overleg.

Als de conclusie moet zijn, dat een overleg bestuur / transitiecommissie door afwezigheid niet tot z'n recht zal komen, dan bespaar ik mijzelf graag agendaproblemen en een extra rit Dordrecht - Ermerzand v.v.

Met groet, [redacted]

Op 22-8-2024 om 08:51 schreef [redacted]@kpnmail.nl:

> Hallo allemaal,
> De reacties van het bestuur waren niet erg hoopgevend: de enige die echt kon was [redacted] bij de andere waren twijfels : [redacted] is aan het werk , maar hoopt op tijd terug te zijn op het park maar weet het niet zeker , [redacted] is met vakantie en weet niet of hij op het park aanwezig is en [redacted] heeft voorlopig uit gezondheidsreden haar bestuurstaken stil gelegd. Verdere bestuursleden : [redacted] [redacted] en [redacted] zitten in de transitiegroep.
> Ik weet niet precies wat we hieruit moeten concluderen.
> Gr [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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 oktober 2024 14:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: aandachtspunt transformeren Ermerzand

We hebben dit zeker in het oog.
Het huidige bestemmingsplan geeft de huidige mogelijkheden van Ermerstrand aan en die willen we minimaal zo houden.
Wonen op Ermerzand moet daar geen beperking aan geven, daarom ook al genoemd bij de transitiecommissie van Ermerzand..
Dit zullen we moeten borgen in het nieuwe bestemmingsplan.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 oktober 2024 07:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: aandachtspunt transformeren Ermerzand

[redacted],

Ik ben het document van bugelhajema aan het lezen van mei 2023.
Kom daarin een, volgens mij, belangrijke passage tegen.

Gaat om het transformeren van Ermerzand in relatie tot een recreatief vitaal Ermerstrand. Op Ermerstrand zijn bestemmingsplan technisch evenementen mogelijk. Aandachtspunt is; hoe verhoudt zich dit tot wonen op ermerzand??
Zie pagina 22 van het rapport.

Hebben wij dit scherp voor de bril?? Er wordt een richtafstand van 300 meter genoemd en het eventueel doen van een akoestisch onderzoek.

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M 06 255 770 98

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 24 oktober 2024 12:51
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com
Onderwerp: RE: Aantekeningen overleg Ermerzand 11 oktober jl
Bijlagen: memo vervolg 21okt24.docx

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

Dag allen,

Bijgaand een stuk ter bespreking morgen. Het is een voorstel om naar de eigenaren te sturen voorafgaand aan de vergadering van 9 november.
In het stuk worden twee zaken aangekondigd:

1. Dat we op 9 november een presentatie houden van de opbrengst van 28 september
2. Dat we de eigenaren gaan informeren over de wijze van besluitvorming binnen de VvE/CvE en dat we met het oog daarop een principe-uitspraak zouden willen hebben of ze wel of niet bereid zijn in te stemmen met de noodzakelijke aanpassing van de statuten wanneer voor een woonbestemming wordt gekozen.

Morgen meer!

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 oktober 2024 08:49
Aan: [redacted]. ; [redacted] ; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]
Onderwerp: Aantekeningen overleg Ermerzand 11 oktober jl

Hallo allen,

Zie bijlage,
Tot morgen.

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

Op 9 november staan wat de Werkgroep Transformatie betreft twee zaken op de agenda:

1. Uitkomsten 28 september

Op 28 september hebben de eigenaren met elkaar kunnen nadenken over de toekomst van Ermerzand: hoe zou het er over 10 jaar kunnen uitzien, als in alle woningen permanent gewoond mag worden. Zo'n 50 eigenaren hadden de moeite genomen zich deze hele zaterdag over de toekomst van hun woonomgeving te buigen. Allerlei onderwerpen kwamen aan de orde, zoals 'voldoen de woningen aan de (woon)wensen?' 'Hoe behouden we het groen?' 'Wat doen we met het zwembad en de tennisbaan?' Het was een positieve en opbouwende bijeenkomst die veel informatie heeft opgeleverd. Op 9 november presenteren we u graag de uitkomsten van deze dag en vertellen we u hoe we hiermee verder gaan.

(foto)

2. Terug naar de basis

Voordat we verder gaan met de uitwerking willen we graag met u terug naar de basis. Die basis is de vraag: wilt u wel of niet permanent wonen op Ermerzand?

Het antwoord op deze vraag is van groot belang. In vergelijking met andere vakantieparken waar gewerkt wordt aan een transformatie naar wonen, is er bij Ermerzand namelijk sprake van een afwijkende situatie. Die heeft te maken het verplichte lidmaatschap van de eigenaren verenigd in een CvE en een VvE en de dwingende regels over de besluitvorming op grond van de statuten. Zo is het noodzakelijk dat 80% van de eigenaren instemt met 'ingrijpende wijzigingen'. Een besluit over een andere bestemming (van recreatief naar wonen) hoort daar ook bij.

Over de juridische achtergrond van deze besluitvorming heeft de werkgroep zich laten adviseren door een gespecialiseerde jurist. Het is ingewikkelde materie, maar hij heeft geprobeerd het op een publieksvriendelijke manier uit te leggen, zie de bijgevoegde toelichting. Wanneer u de volledige notitie wilt lezen is dat mogelijk; die kunt u bij de werkgroep opvragen.

We kunnen ons voorstellen dat het antwoord op deze vraag best ingewikkeld is. Wat betekent instemmen met permanente bewoning? Wat kost het u en wat levert het u op? We begrijpen dat u een definitief 'ja of nee' pas kunt uitspreken op het moment dat u de gevolgen op een rijtje heeft. Daar zit tegelijk ook de moeilijkheid: om precies te weten wat het betekent en wat het kost moet bekend zijn wat u als eigenaren wilt, wat de CvE/VvE wil en wat de gemeente en andere partijen wel en niet willen.

Toch willen we de vraag aan u voorleggen, om een beeld te krijgen van de verhouding tussen voor- en tegenstemmers. Niet met de bedoeling er nu bindende besluitvorming over te laten plaatsvinden, maar wel om een indicatie te krijgen. Het gaat dan om de volgende vraag:

Bent u bereid in te stemmen met het wijzigen van de statuten, zodanig dat permanente bewoning volgens de statuten van de VvE/CvE toegestaan wordt? Daarbij horen de volgende voorwaarden en kanttekeningen:

- Om permanente bewoning mogelijk te maken moet ook een transformatieproces worden doorlopen, met als laatste stap een herziening van het omgevingsplan. Eigenaren, maar ook andere belanghebbenden hebben in dat proces de mogelijkheid invloed uit te oefenen. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad van Coevorden om het herziene omgevingsplan vast te stellen.

- Met het transformatieproces zijn kosten gemoeid. Die bestaan voor zover nu bekend uit de onderdelen: toetsing Bouwbesluit (€ ...), taxatie (€...), vereveningsbijdrage (€...), kosten herziening omgevingsplan (€...), ???
- Bij het transformatieproces hoort dat nagedacht wordt en keuzes worden gemaakt over de toekomstige inrichting van Ermerzand. Over deze vraagstukken is het op 28 september gegaan. Een aantal van de keuzes die gemaakt worden hebben ook financiële gevolgen, bijvoorbeeld in de jaarlijkse parkbijdrage of eenmalige kosten of inkomsten. Zijn er bijvoorbeeld extra parkeervoorzieningen nodig dan kost dat geld. Wilt u het zwembad sluiten en vervangen door enkele extra woningen dan kan dat mogelijk iets opleveren. Over deze mogelijke kosten en baten is nu nog weinig te zeggen. Ze hangen voor een deel ook af van uw wensen en keuzes.

Samengevat:

Om permanente bewoning op Ermerzand mogelijk te maken moet 80% van de eigenaren instemmen met het aanpassen van de statuten van de VvE/CvE. Voordat we verder gaan met de verdere uitwerking van de transformatie, willen we graag inschatten hoeveel eigenaren kiezen voor permanente bewoning.

Op 9 november lichten we dit verder toe en krijgt u een formulier mee naar huis waarop u uw reactie kenbaar kunt maken. Degenen die niet aanwezig zijn krijgen dit formulier ook. Als we uw reacties binnen hebben laten we u weten op welke manier we verder gaan.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@daad.nl>
Verzonden: donderdag 19 september 2024 11:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: benodigd materiaal 28 september Ermerzand
Bijlagen: 20240919 Bewonersdag Ermerzand Lufo opties A2.pdf; 20240919 Bewonersdag Ermerzand Huis en Erf.pdf

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

Hallo [redacted] en [redacted],

Hierbij de luchtfoto op A2 en de huis en erf plattegrond op A3

Van de luchtfoto heb ik 4 versies.

1. Alleen Lufo
2. Lufo met woning zwarte lijnen wegen wit
3. Lufo met woning en erf met zwarte lijn
4. Lufo met woning en erf met groen vlak

Andere combinaties zijn ook mogelijk laat maar weten wat jullie zouden willen hebben dan zorg ik voor die A2 in hoge kwaliteit ?

Dit zijn dan de producten die ik aanlever of willen jullie nog andere producten ?

met vriendelijke groet,

[redacted]

e-mail [redacted]@daad.nl

DAAD Architecten BV
Paltz 21
9411 PM Beilen

+31 (0) [redacted]
[redacted]@daad.nl
www.daad.nl

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan, evenals openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking aan derden. DAAD Architecten BV is niet aansprakelijk voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van verzonden e-mail berichten, noch voor een tijdige ontvangst daarvan. De aan u verzonden digitale informatie mag uitsluitend gebruikt worden voor het desbetreffende project. De aan u verzonden digitale informatie wordt zonder enige verantwoordelijkheid onzerzijds verstrekt. Aan de door u digitaal ontvangen informatie kunnen geen rechten worden ontleend ten opzichte van DAAD Architecten BV. Het is raadzaam om de ontvangen bestanden voor het gebruik te controleren op eventuele aanwezigheid van virussen.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 september 2024 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: benodigd materiaal 28 september Ermerzand

Is goed, wij kunnen zelf ook printen. Ik pak dit met [redacted] op.

Van: [redacted] <[redacted]@daad.nl>
Verzonden: maandag 16 september 2024 09:31
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: benodigd materiaal 28 september Ermerzand

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

Dag [redacted],

Ik heb net de kosten gevraagd voor het printen en de tijd die wij er mee bezig zijn. Dat schijnt best fors te zijn. Dus het is financieel beter wanneer Vitale Vakantie parken een print bureau vraagt om het te printen.

met vriendelijke groet,

[redacted]

e-mail [redacted]@daad.nl

DAAD Architecten BV
Paltz 21
9411 PM Beilen

+31 (0) [redacted]
[redacted]@daad.nl
www.daad.nl

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan, evenals openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking aan derden. DAAD Architecten BV is niet aansprakelijk voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van verzonden e-mail berichten, noch voor een tijdige ontvangst daarvan. De aan u verzonden digitale informatie mag uitsluitend gebruikt worden voor het desbetreffende project. De aan u verzonden digitale informatie wordt zonder enige verantwoordelijkheid onzerzijds verstrekt. Aan de door u digitaal ontvangen informatie kunnen geen rechten worden ontleend ten opzichte van DAAD Architecten BV. Het is raadzaam om de ontvangen bestanden voor het gebruik te controleren op eventuele aanwezigheid van virussen.

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 16 september 2024 09:16
Aan: [redacted] <[redacted]@daad.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: benodigd materiaal 28 september Ermerzand

Hoi [redacted],

Dank voor je terugkoppeling, Fijn dat je deze materialen kan aanleveren.
Ik zal morgen even met [redacted] afstemmen (ze is vandaag afwezig) en je daarna even bellen voor de laatste afstemming. (wel/geen stickers, wie print, prijs, etc)

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Ik zal morgen nog even met [redacted] afstemmen (ze is vandaag afwezig) en daarna met jou bellen \

Van: [redacted] <[redacted]@daad.nl>
Verzonden: vrijdag 13 september 2024 15:49
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: benodigd materiaal 28 september Ermerzand

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

Hoi [redacted],
Hallo [redacted],

Kun je me avp. Aangeven of je de onderstaande in het rood aangegeven materialen kan aanleveren?

Algemeen
- 2 microfoons in centrale ruimte
- Plakband (wat steviger, ook behangtape)
- 40 groene A6, 40 blauwe A6, 40 rode A6 kaartjes tbv de deelnemersverdeling

Werksessie 1
- 45 plattegronden (A2 heb ik geschreven maar A3 is denk ik ook voldoende) A3 IS PRIMA tbv erf (plattegrond van een set van 3 woningen met de tuin erbij) en stukje wit voor toelichting [redacted] kun je eerst even 1 opzetje maken? JA IK MAAK VOLGENDE WEEK EEN OPZET
- 45 sets van 4-6 kleurpotloden en een pen oid

Werksessie 2
- Inspiratieposters (separaat gestuurd) in 3 voud [redacted] wellicht nog even aanvullen en leuk opmaken WAT ZIJN DIT ? A2 TOT A0 POSTERS KUNNEN WIJ MAKEN EN PRINTEN GRAAG DAN DOORSTUREN.
- 24 geprinte formats A2 (volgen separaat)
- 24 edding 3000 stiften

Werksessie 3
- 24 geprinte luchtfoto's van het park incl eiland/tennisbaan en stukje meer en stukje wit voor toelichting [redacted] JA PRIMA IK DENK A2
- 24 zakjes met alle pictogrammen (separaat toegestuurd) [redacted] stickers? (VOOR DE SNELHEID LIJKT MIJ STICKERS OOK BETER, ANDERS MOET ELKE GROEPSLEIDER VAN ALLE BEELDEN EEN FOTO MAKEN, MET STICKERS KAN DAT LATER. ALS JULLIE WILLEN KUNNEN WIJ DE STICKERS PRINTEN)

- 24 lijmstiften

Terugkoppeling
- 2 flapoverborden en vellen

Lukt dit?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

GROETEN [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

N

0 50 100 150 200 m

DA AD | Ermerzand Luftfo

1:1500 28.09.2024

N

0 50 100 150 200 m

DA AD

Ermerzand
Lufo + woning + weg
wit

1:1500

28.09.2024

N

0 50 100 150 200 m

DA AD | Ermerzand Lufo + erf

1:1500 28.09.2024

N

0 50 100 150 200 m

DA AD

Ermerzand

Lufo + erf green

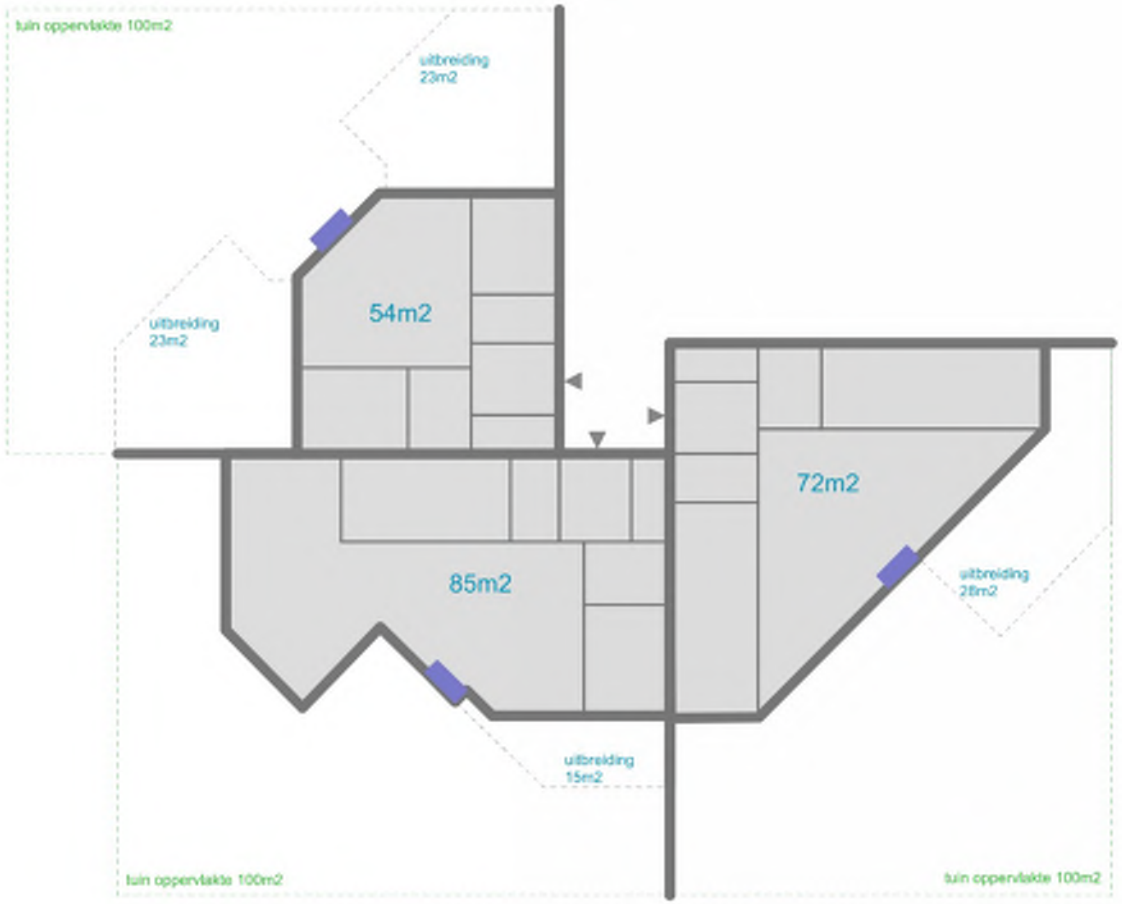
1:1500

28.09.2024

WERKSESSIE RONDE 1 HUIS EN ERF

Het huis mag nu maximaal 100m2 zijn
Het erf mag nu maximaal 200m2 (inclusief de woning)

De plek van de stippellijnen op de kaart hiernaast is indicatief, ze geven globaal aan hoe groot het oppervlakte van een woning en tuin in het huidige reglement mag zijn.



0 5 10 15 20 m

DA AD | Ermerzand
Huis en Erf

1:150 28.09.2024

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 18 november 2024 10:37
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Bestemming Ermerzand 135

Goedemorgen,

Mocht de transformatie niet doorgaan, dan wordt er gehandhaafd op de bestemming recreatie.
U wordt dan verzocht binnen enkele maanden het gebruik wonen te beëindigen en elders uw woonverblijf te zoeken.
Er mag alleen gerecreëerd worden en dat is iets heel anders dan wonen. Dit is niet tijdsgebonden.

Vragen? Bel of mail ons gerust.
U bereikt ons op [redacted]@coevorden.nl of via 14-0524.

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 november 2024 10:13
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Bestemming Ermerzand 135

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

Goedemorgen [redacted]
Dankjewel voor u reactie.
Maar wij hebben toch nog een vraag.
Wij willen zelf ons eigen woning verkopen en dan definitief op het Ermerzand gaan wonen.
Maar als het permanente bewoning nu in het ergste geval niet doorgaat wat betekent dat voor ons als wij er nu toch 1 kopen.
Moet je er dan definitief af of een aantal weken.
Of mag je gedoogd blijven.
Groetjes [redacted] en [redacted]

Verzonden vanaf mijn Galaxy

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Datum: 18-11-2024 09:44 (GMT+01:00)
Aan: [redacted] en [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Cc: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Bestemming Ermerzand 135

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Hartelijk dank voor jullie mail.

U vraagt of het klopt dat de recreatieve bestemming voor Ermerzand 135 wordt omgezet naar permanente bewoning. Dit is inderdaad in onderzoek.

Helaas kunnen wij nu nog geen enkele zekerheid geven of dit doorgaat. Die komt er pas als de bestemmingswijziging definitief is. Dus geen enkele garantie.

Ermerzand zit in de luxe positie dat ze mogen meedenken in het transformatieproces. Ook als gemeente kunnen wij ons niet voorstellen dat eigenaren geen gebruik zouden willen maken van de mogelijkheid om te transformeren naar wonen.

Dit is toch genuanceerder als dat het definitief doorgaat. Wij hebben de 'harde' grens van een percentage (90%) laten vallen en hebben aangegeven dat een overgrote meerderheid alsnog akkoord moet gaan.

De gemeente gaat niet transformeren als geen overgrote meerderheid wordt gehaald. Wel laten wij het percentage wat mee wil met de bestemmingswijziging meewegen in ons uiteindelijke besluit.

Halverwege 2025 hopen wij meer duidelijkheid te krijgen of de transformatie kan doorgaan.

Vragen? Bel of mail ons gerust.

U bereikt ons op [redacted]@coevorden.nl of via 14-0524.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] en [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 13 november 2024 09:19
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Ermerzand

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.

Wij hebben een vraag aan u.

Wij { [redacted] en [redacted] hebben vrijdag 8 november jl.. een bezichtiging gehad op het Ermerzand nummer 135.

Makelaar [redacted] [redacted] heeft ons maandag 11 november teruggebeld en medegedeeld dat er 9 november een vergadering heeft plaatsgevonden tussen de gemeente Coevorden en de provincie Drenthe en de vereniging van eigenaren en daar uit voortgekomen is dat er binnen afzienbare tijd het recreatiewonen omgezet wordt in permante bewoning.

Dit is voor ons heel belangrijk om te weten mede ook omdat er een groot verschil zit in een hyoptheek op recreatiewonen of permanente bewoning.

Ons doel is om definitief te gaan wonen op Ermerzand, mits het verhaal hierboven klopt.

en binnen welke tijd de omzetting van recreatie naar permanente bewoning plaatsvindt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]

[redacted]

Telefoon 06[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 september 2024 15:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bewonersdag Ermerzand

Hoi [redacted],

Ik heb nog niets gehoord, maar kom er zsm op terug

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 september 2024 14:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bewonersdag Ermerzand

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!

Hallo [redacted],

Afgelopen vrijdag was een zinvolle uitleg voor de bewonersdag. Dat heeft Vitale Vakantieparken goed gedaan.
Weet jij al welke producten je van ons wilt hebben ?

met vriendelijke groet,

[redacted]

e-mail [redacted]@daad.nl

DAAD

DAAD Architecten BV
Paltz 21
9411 PM Beilen

+31 (0) [redacted]
[redacted]@daad.nl
www.daad.nl

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan, evenals openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking aan derden. DAAD Architecten BV is niet aansprakelijk voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van verzonden e-mail berichten, noch voor een tijdige ontvangst daarvan. De aan u verzonden digitale informatie mag uitsluitend gebruikt worden voor het desbetreffende project. De aan u verzonden digitale informatie wordt zonder enige verantwoordelijkheid onzerzijds verstrekt. Aan de door u digitaal ontvangen informatie kunnen geen rechten worden ontleend ten opzichte van DAAD Architecten BV. Het is raadzaam om de ontvangen bestanden voor het gebruik te controleren op eventuele aanwezigheid van virussen.

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

[redacted]

Van: bestuurssecretariaat
Verzonden: woensdag 7 augustus 2024 08:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijdrage Steven Ermerzand 28 september as.

Goedemorgen [redacted],

Helaas niets gehoord. [redacted] begint 26 augustus weer.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bestuurssecretaresse, de heer J. Huizing en de heer J. Slomp, wethouders

Tel. 06-[redacted]
[redacted]@coevorden.nl
www.coevorden.nl
(woensdagmiddag en vrijdagmiddag afwezig)

Alle gemaakte afspraken met het bestuur of gemeentesecretaris zijn onder voorbehoud.
De actualiteit kan veroorzaken dat afspraken afgezegd moeten worden.

Gemeente Coevorden

Bezoekers kunnen parkeren op het marktplein, hier geldt een parkeerschijfzone. U mag hier maximaal twee uur parkeren.
Voor lang parkeren kunt u gebruik maken van parkeerplaats De Pampert. U kunt op dit parkeerterrein de hele dag gratis parkeren. U kunt uw fiets stallen tegenover het gemeentehuis.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 18:30
Aan: bestuurssecretariaat
Onderwerp: RE: Bijdrage Steven Ermerzand 28 september as.

Al iets van Steven gehoord?

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 12:40
Aan: bestuurssecretariaat <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Bijdrage Steven Ermerzand 28 september as.

Hoi [redacted],

Dank je wel.

Van: bestuurssecretariaat <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 11:52
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: bestuurssecretariaat <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Bijdrage Steven Ermerzand 28 september as.

Goedemorgen [redacted],

Ik begreep inderdaad dat hij er sowieso smorgens bij is, de vraag is wel aan Steven gesteld voor de middag maar daar hebben we nog geen antwoord op.

We zullen het hem nogmaals vragen, hij heeft echter wel vakantie dus het kan wat langer duren dat we een reactie hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bestuurssecretaresse, de heer J. Huizing en de heer J. Slomp, wethouders

Tel. 06-[redacted]
[redacted]@coevorden.nl
www.coevorden.nl
(woensdagmiddag en vrijdagmiddag afwezig)

Alle gemaakte afspraken met het bestuur of gemeentesecretaris zijn onder voorbehoud.
De actualiteit kan veroorzaken dat afspraken afgezegd moeten worden.

Gemeente Coevorden

Bezoekers kunnen parkeren op het marktplein, hier geldt een parkeerschijfzone. U mag hier maximaal twee uur parkeren.
Voor lang parkeren kunt u gebruik maken van parkeerplaats De Pampert. U kunt op dit parkeerterrein de hele dag gratis parkeren. U kunt uw fiets stallen tegenover het gemeentehuis.

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 11:47
Aan: bestuurssecretariaat <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Bijdrage Steven Ermerzand 28 september as.

Hallo bestuurssecretariaat,

Ik weet even niet wie ik moet benaderen voor de agenda van Steven i.v.m. alle vakanties.
De vraag die ik al gesteld had: Is Steven bereid (en kan hij) op zaterdag 28 september om:

- 09.00 – 10.30 uur De opening te doen voor de Werksessie met eigenaren over het toekomstplan van Ermerzand
- 15.00 – 16.00 uur Aanwezig zijn bij de presentatie van de conclusies die dag

Nu is Steven al gevraagd en hij had aangegeven 's morgens aanwezig te kunnen zijn, in de veronderstelling dat het een keuze tussen beide tijdstippen betrof.
De vraag is echter of Steven beide tijdstippen kan/wil. Die vraag zou nog aan hem worden voorgelegd. Is momenteel al iets meer bekend?

Hartelijke 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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: maandag 19 augustus 2024 18:00
Aan: secretaris; [redacted]@kpnmail.nl; [redacted]
CC: [redacted], [redacted] en [redacted]@gmail.com; [redacted]
Onderwerp: Re: bijeenkomst

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!

Bij nader inzien ben ik aanwezig.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Verzonden vanaf Outlook voor Android

From: secretaris
Sent: Friday, August 16, 2024 4:59:19 PM
To: [redacted]@kpnmail.nl ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted]
Cc: [redacted], [redacted] en [redacted] ; [redacted] ; [redacted]@gmail.com ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted]@gmail.com
Subject: Re: bijeenkomst

Dag [redacted],
28 augustus is op een woensdag. Ik kan nu niet zeggen of ik aanwezig kan zijn vanwege mijn werk.
Indien ik het kan halen, ben ik er ook anders moet ik verstek laten gaan.

[redacted],
[redacted]

Op 16-8-2024 om 12:45 schreef [redacted]@kpnmail.nl:

> Hallo bestuursleden van CVE en VvE,
>
> Hierbij nodigt de transitiecommissie jullie uit voor een overleg op 28 augustus a.s. 's avonds, aanvang 19.30 uur om met elkaar van gedachten te wisselen over 2 thema's ,t.w. De werksessie op 28 september a.s. en het verdere verloop van het proces van transitie. We hopen dat jullie allemaal aanwezig kunnen zijn; mocht iemand verhinderd zijn laat dat dan even weten.
>
> Met vr.gr. [redacted]

--
Met vriendelijke groet,
het bestuur Bungalowpark 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 september 2024 10:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Box3 en Ermerzand

Hallo [redacted],

Dank voor je mail en ik kan me je conclusie voorstellen, dat het goed zou zijn om een extern deskundige te raadplegen. Ik zal dit met [redacted] overleggen.
Ik zal je terugkoppelen wat daaruit komt.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] <[redacted]@solcon.nl>
Verzonden: donderdag 26 september 2024 10:17
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Box3 en Ermerzand

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!

Hallo [redacted],

Dank voor je reactie. De planning van gepensioneerden is vaak lastig heb ik de laatste jaren ervaren. En in ons geval komt daar de afstand nog bij. Om het van te voren wat aan te sturen, had ik de gegevens nodig.

In de loop van de vergaderingen heb je twee of drie keer geïnformeerd naar de consequenties van de transitie voor de vermogensbelasting (Box3) . Hierover heb ik contact gezocht met [redacted] (zoon van..) met wie ik indertijd overlegd heb over fiscale aspecten van de afkoop erfpacht (2017). [redacted] reageerde: "Ik ben wel fiscalist, maar geen specialist in de inkomstenbelasting / Box 3" en "Gezien mijn gebrek aan verdere kennis deel ik de drie onderstaande links met je. Deze geven - zeker gezamenlijk - een zeer volledig beeld van box 3 en alle perikelen, je kan er makkelijk een regenachtig weekend mee vullen".

Daarop heb ik hem bedankt en gereageerd: "Om in het kader van een transitie, met als resultaat van transitie waardestijgingen, een verantwoorde schets te geven van de gevolgen voor de vermogensbelasting, lijkt mij voor mezelf te hoog gegrepen. In overleg met de commissie een specialist raadplegen, is mijn conclusie".

Dit had ik morgen met jullie kunnen delen, maar nu doe ik het op deze manier. Misschien is er in de kring rond de transitie een specialist die een verantwoorde schets kan geven.

Tot zaterdag, met 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2025 14:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@hotmail.nl; [redacted]
Onderwerp: RE: Concept verslag van 24 januari jl. versie 2
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20250124 concept v2.docx

Hallo allen,

Hierbij het aangepaste verslag 'concept v2' na goede opmerkingen van [redacted], zie bijlage
Ik heb alles naar beste inzichten aangepast. Mochten er alsnog opmerkingen zijn hoor ik het morgen wel.

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **24 januari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 20 december jl.

- Er zijn nog diverse opmerkingen gemaakt, deze worden verwerkt. [redacted]
- Verslaglegging en tegelijk het overleg voorzitten is lastig. Er wordt nagedacht over een verdeling van taken. [redacted] zal de gemeente vragen of er een mogelijkheid is voor ondersteuning.

Agenda en mededelingen

- De eigendomssituatie van de wegen is binnen de gemeente besproken. [redacted] heeft een document gemaakt met de volgende mogelijke opties:

Eigendom van de wegen en toebehoren blijft bij het park:

A. zonder verdere eisen van de gemeente
B. met check aanvullende eisen van de gemeente (toegankelijkheid, veiligheid)
C. met een financiële bijdrage van gemeente (in 1x, maandelijks, jaarlijks, etc)
D. en de gemeente gaat kijken wat ze kunnen doen (bv. jaarlijks rioolinspectie, weginspectie, (deels)onderhoud van de weg, bomenonderzoek, toetsen waterkwaliteit, etc)

Eigendom van de wegen en toebehoren gaat naar de gemeente:

E. zonder verdere eisen aan de huidige eigendommen
F. en het park moet eerst de openbare werken/ruimte aan de eisen laten voldoen van de gemeente. Dit wordt bepaald door inspectie en raming van de kosten (als De Tip)
G. met een financiële bijdrage (of de berekende 'onderhoudspot'/wat hadden ze al gespaard moeten hebben/bruidschat) van de CvE/VvE.
H. op termijn (op een, voor beide partijen, gunstig moment) naar de gemeente met afspraken vanuit de huidige situatie.

Indien de commissie nog andere mogelijke opties ziet, worden ze uitgenodigd om deze in te brengen.

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld aangepast op de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen.
- Vraag hoe dit verder te brengen. Voorstel is om een bijeenkomst te organiseren om het uiteindelijke streefbeeld te presenteren. Deze kan ook vooraf naar alle eigenaren worden gestuurd. Iedereen kan dan reageren. Daarom is het goed om na de bijeenkomst nog een bepaalde tijd eigenaren de gelegenheid geven om te reageren. Wel is het belangrijk te realiseren dat in de uitkomst niet elk individuele wens is (en kan worden) meegenomen. Het streefbeeld is een samenvatting van de meest genoemde items. [redacted]
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak moeten worden opgehaald voor het streefbeeld. [redacted] verspreid deze versie binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Als gesproken wordt over de transitie wordt ook vaak over de kosten gesproken.
- De gemeente wil park faciliteren middels een transformatie naar een woonpark, maar de betekenis van het park voor de gemeente is nog nauwelijks aan de orde geweest, bv. het

gemeentefonds. Indien woningen en inwoners aan de gemeente worden toegevoegd, ontvangt de gemeente een hogere bijdrage. Tot nu toe met name gesproken over de infrastructuur.

- Ook het landelijke politieke klimaat is gewijzigd, ook al is nog onduidelijk hoe dit uiteindelijk uitpakt.
- Eventuele opmerkingen over het stuk van [redacted] kunnen nog gemaild worden Allen

Overige punten die uit het gesprek over de beschouwing kwamen

- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. CvE
- [redacted] wordt gevraagd om de presentatie met de taxatie van de makelaar. [redacted]
- Het zou goed zijn beter Inzicht te krijgen in de onderbouwing van de parkbijdrage om tot goede keuzes te komen. (wat kost het om het in stand te houden en wat levert het op). Het park geeft aan dat hier bij de ALV's duidelijkheid over wordt gegeven middels een MJOP (meerjaren onderhoudsplanning)

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
  - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. [redacted]
  - Komt nog afspraak met alle betrokkenen om juridisch stukken af te ronden. Daarna in presentatie aan de eigenaren. Check of dat over 14 dagen kan . [redacted] checkt [redacted] [redacted] vraagt de notaris. [redacted]
  - Bestuurslid [redacted] heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Nog checken of alle gemaakte opmerkingen correct zijn verwerk. [redacted]
  - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we bij elkaar zitten. [redacted]
  - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze ligt nu ter beoordeling bij Holthof. [redacted]
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog even met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert. [redacted]
- [redacted] pakt op.

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Checken of nog vragen aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.

Rondvraag

- De bijlage van de laatste nieuwsbrief gaf aan dat beschikkingen vervallen als de transformatie niet doorgaat of als individuele eigenaren niet mee doen. Graag checken hoe dit zit. Het zou met name gaan om de persoonsgebonden beschikkingen. Daarnaast zullen ook de perceelsgebonden beschikkingen worden gecheckt. Overleggen met bestemmingsplanjuristen. [redacted]

Volgende overleggen:

- 7 februari en daarna om de 14 dagen

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- In de ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted] gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

[redacted]

Van: [redacted] < [redacted] >
Verzonden: donderdag 6 februari 2025 14:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]@hotmail.nl; [redacted] [redacted] [redacted]
Onderwerp: Re: Concept verslag van 24 januari jl.
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20250124 concept_RvR.odt

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

Dag [redacted],

Zie de bijlage en geel gemarkeerde stukken.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Op 6-2-2025 om 13:46 schreef [redacted]

> Hoi [redacted],
>
> Graag je opmerkingen, zie bijlage.
> Het is 'wat' laat verzonden, je mag je opmerkingen ook gewoon na het weekend maken.
>
> 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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **24 januari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], Lucy Dijkman, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 20 december jl.

- Er zijn nog diverse opmerkingen gemaakt, deze worden verwerkt. [redacted]
- Verslaglegging en tegelijk het overleg voorzitten is lastig. Er wordt nagedacht over een verdeling van taken. [redacted] zal de gemeente vragen of er een mogelijkheid is voor ondersteuning.

Agenda en mededelingen

- De eigendomssituatie van de wegen is binnen de gemeente besproken. [redacted] heeft een document gemaakt met de volgende mogelijke opties:

Wegen blijven van het park:

A. zonder verdere eisen van de gemeente
B. met check aanvullende eisen van de gemeente (toegankelijkheid, veiligheid)
C. met een financiële bijdrage van gemeente (in 1x, maandelijks, jaarlijks, etc)
D. en de gemeente gaat kijken wat ze kunnen doen (bv. jaarlijks rioolinspectie, weginspectie, (deels)onderhoud van de weg, bomenonderzoek, toetsen waterkwaliteit, etc)

Wegen gaan naar de gemeente:

E. zonder verdere eisen aan de huidige eigendommen
F. en het park moet eerst de openbare werken/ruimte aan de eisen laten voldoen van de gemeente. Dit wordt bepaald door inspectie en raming van de kosten (als De Tip)
G. met een financiële bijdrage (of de berekende 'onderhoud pot'/wat hadden ze al gespaard moeten hebben/bruidschat) van de CVE/VvE.
H. op termijn (op een, voor beide partijen, gunstig moment) met afspraken vanuit de huidige situatie.

Indien de commissie nog andere mogelijke opties ziet, worden ze uitgenodigd om deze in te brengen.

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld aangepast op de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen.
- Vraag hoe dit verder te brengen. Voorstel is om een bijeenkomst te organiseren om het uiteindelijke streefbeeld te presenteren. Deze kan ook vooraf naar alle eigenaren worden gestuurd. Iedereen kan dan reageren. Daarom is het goed om na de bijeenkomst nog een bepaalde tijd eigenaren de gelegenheid geven om te reageren. Wel is het belangrijk te realiseren dat in de uitkomst niet elk individuele wens is (en kan worden) meegenomen. Het streefbeeld is een samenvatting van de meest genoemde items. [redacted]
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak moeten worden opgehaald voor het streefbeeld. [redacted] verspreid deze versie binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. [redacted]

Beschouwing [redacted]

- Als gesproken wordt over de transitie wordt ook vaak over de kosten gesproken.

- De gemeente wil park faciliteren middels een transformatie naar een woonpark, maar de betekenis van het park voor de gemeente is nog nauwelijks aan de orde geweest, bv. het gemeentefonds. Indien woningen en inwoners aan de gemeente worden toegevoegd, ontvangt de gemeente een hogere bijdrage. Tot nu toe met name gesproken over de infrastructuur.
- Ook het landelijke politieke klimaat is gewijzigd, ook al is nog onduidelijk hoe dit uiteindelijk uitpakt.
- Eventuele opmerkingen over het stuk van [redacted] kunnen nog gemaild worden
  Allen

Overige punten die uit het gesprek over de beschouwing kwamen

- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. CvE
- [redacted] wordt gevraagd om de presentatie met de taxatie van de makelaar. [redacted]
- Het zou goed zijn beter Inzicht te krijgen in de onderbouwing van de parkbijdrage om tot goed keuze's te komen. (wat kost het om het in stand te houden en wat levert het op) [redacted]

Volgens mij werd hier met ongeloof op gereageerd. Bij de ALV's wordt duidelijk aangegeven

waaruit de parkbijdrage bestaat. [redacted]

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
  - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE. [redacted]
  - Komt nog afspraak met alle betrokkenen om juridisch stukken af te ronden. Daarna in presentatie aan de eigenaren. Check of dat over 14 dagen kan . [redacted] checkt [redacted] Cie vraagt de notaris. [redacted]
  - Bestuurslid [redacted] heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Nog checken of alle gemaakte opmerkingen correct zijn verwerk. [redacted]
  - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we ~~met elkaar~~ bij elkaar zitten. [redacted]
  - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze ligt nu ter beoordeling bij Holthof. [redacted]
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog even met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert.
  [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Checken of nog vragen aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.

Rondvraag

- De bijlage van de nieuwsbrief gaf aan dat beschikkingen vervallen als de transformatie niet doorgaat of als individuele eigenaren niet mee doen. Graag checken hoe dit zit. Met name over de huidige persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn grote vraagtekens gerezen naar aanleiding van het antwoord aan [redacted]
  Overleggen met bestemmingsplanjuristen.

Volgende overleggen:

- 7 februari en daarna om de 14 dagen

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- In ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted] gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 10:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Definitief verslag 6 december jl.
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20241206 v2.docx

Hallo allen,

Hierbij versie 2 van het verslag van 6 december jl. Zie bijlage.
[redacted], in je onderstaande mail mijn reactie op je opmerkingen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 23 januari 2025 17:02
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@solcon.nl>; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted] <[redacted]@hotmail.nl>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@live.nl>; [redacted] <[redacted]@hotmail.com>; [redacted] <[redacted]@outlook.com>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: Re: Definitief verslag 6 december jl.

Beste [redacted]

Dank voor het opsturen van dit verslag.

Doch wat opmerkingen:

Interview: Dit keer was gekozen voor een positieve insteek.
Wil dit zeggen dat andere malen een negatieve lading hebben gehad? Hoe dan en waarom? Het klopt dat de media voorgaande keren een erg eenzijdig beeld schetste waarin we ons niet altijd herkenden. Nu was er een genuanceerd verhaal.

Wie is notaris [redacted] ? Zijn hier niet twee namen samengevoegd? Aangepast

Een bestuurslid heeft een mail gestuurd...
Indien de mail uit name van een bestuursfunctie is verstuurd, mag het bestuurslid ook genoemd worden want dan zou het bericht namens het bestuur moeten zijn. Ik heb je naam toegevoegd
Indien het bericht geschreven is door een privé persoon die toevallig ook een bestuurlijke functie heeft, moet er staan: Een eigenaar heeft een mail gestuurd....

De voormalig medewerker van Veen&Veste heet [redacted], graag corrigeren. Aangepast

In de ALV van 9 november as. is een terugkoppeling....
as is aanstaande maar dat kan niet als deze notulen van het overleg in december is. as vervangen voor 2024.
Aangepast naar jl. (scherp gezien)

Rondvraag: Hoe gaat de informatie voorziening over het transitie proces aan nieuwe bewoner?
Sorry, maar zou hier de vraag niet moeten staan Hoe we de informatie voorziening naar de eigenaren kunnen verbeteren om hun meer bij het proces te betrekken? Zou ik niet doen, dat was niet de opmerkinge, het ging in dit geval echt over nieuwe bewoners.

Op 22-1-2025 om 17:01 schreef [redacted]

> En hierbij het definitief verslag van 6 december jl. (alleen woord concept van digitale titel gehaald, verder ongewijzigd)
>
> 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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **6 december 2024 v2**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 8 november jl.

- Verslag is akkoord
- Vorige week woensdag heeft [redacted] een interview gegeven aan de media over transformatie van vakantieparken. Dit keer was gekozen voor een positieve insteek.

Agenda en mededelingen

- Geen opmerkingen

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Publieksvriendelijke versie is ontvangen.
    - [redacted] overlegd 7 december as. het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE.
    - Bestuurslid [redacted] heeft een mail gestuurd met vragen/opmerkingen op het advies. Dit zal meegenomen worden met alle opmerkingen. Verzoek om de vragen/opmerkingen te delen met de gemeente en VVPD [redacted]
    - Het bestuur heeft 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] van Veen & Veste. Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted]
    - De opmerkingen van [redacted] van de gemeente zijn gemaild en [redacted] is gevraagd dit door te geven naar [redacted] Opmerkingen van de gemeente zouden inmiddels zijn verwerkt
    - Als alle opmerkingen zijn verwerkt wordt nog even gekeken of het document voor iedereen (niet-juristen) begrijpelijk is.
- Op de website van de gemeente staat nog wel 90% van de eigenaren achter de transformatie moet staan om door te g]laten gaan. De vraag is welke betekenis dit heeft en of de grens zo 'hard' is. Of kan dit eraf? Inmiddels heeft de gemeente dit op de website aangepast. In de Q&A staat het wel juiste vermeld.

Werksessie 28 september

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De telprent van de ideeën van de werksessie zal ook als bijlage worden gedeeld. De presentatie van [redacted] is nog niet gedeeld, deze kan bij de Nieuwsbrief. [redacted]

Streefbeeld

- In de ALV van 9 november jl. is een terugkoppeling gegeven van de werksessie van 28 september jl.

- Het concept streefbeeld wordt in het volgorde overleg besproken met de commissie, de werkgroep en de besturen. Concept streefbeeld opstellen. [redacted]

Taxatie

- [redacted] heeft zijn reactie gegeven over de vragen van [redacted]
- Deze reactie is door de commissie doorgestuurd naar [redacted], mochten er nog aanvullende vragen komen zullen we die doorzetten naar [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van Holthof van 175 bungalows, keuringsformulieren ontvangen. Daarvan wordt nog een (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild van woningen die nog niet getoetst zijn. De commissie gaat beoordelen hoe ze hier verder mee gaan. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. ntb

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- Q&A begin volgend jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] heeft een concept voorstel van de volgende nieuwsbrief gemaild. [redacted] vraagt om deze nog wat in te korten.

Rondvraag

- Standpunten vanuit de landelijke politiek kunnen invloed hebben in het proces, maar zolang we geen nieuws hebben gaan we op de huidige koers door.
- [redacted] heeft verzocht om meer duidelijkheid te geven over de kosten van de transformatie. En inzichtelijk te maken wat de komende risico's zijn van het beheer en onderhoud van de collectieve ruimte en voorzieningen. Daarnaast staan niet alle nutsvoorzieningen goed op tekening. Dit meegenomen in de discussie over de eventuele overname van de openbare ruimte.
- De andere parken rondom het meer hebben brief gekregen over afvalinzameling door de gemeente. De gemeente heeft een zorgplicht om het huisafval in te zamelen. Hoe zit dit bij Ermerzand? Wordt meegenomen bij de transformatie.
- IN ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur. [redacted]

Volgende overleggen:

- 20 december 09.00 uur op het park met werkgroep en besturen. Thema: bespreken van het concept streefbeeld.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 november 2024 15:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Digitale luchtfoto in hogere resolutie

Hoi [redacted],

Nee hoor, dank je wel! Ik heb het bestand ook doorgemaild naar [redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 november 2024 14:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Digitale luchtfoto in hogere resolutie

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!

Hallo [redacted],

Het was al best een scherpe foto maar inderdaad met een waas. Daarom hierbij het origineel erg groot bestand dus als WE transfer. En in dit geval zonder een onderhoek, schaal en logos maar ik denk dat dat niet nodig is. Als dat wel nodig is hoor ik het wel en maak ik er een.

https://we.tl/t-xXfrX5w9bY

met vriendelijke groet,

[redacted]

e-mail [redacted]@daad.nl

DAAD Architecten BV
Paltz 21
9411 PM Beilen

+31 (0) [redacted]
info@daad.nl
www.daad.nl

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan, evenals openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking aan derden. DAAD Architecten BV is niet aansprakelijk voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van verzonden e-mail berichten, noch voor een tijdige ontvangst daarvan. De aan u verzonden digitale informatie mag uitsluitend gebruikt worden voor het desbetreffende project. De aan u verzonden digitale informatie wordt zonder enige verantwoordelijkheid onzerzijds verstrekt. Aan de door u digitaal ontvangen informatie kunnen geen rechten worden ontleend ten opzichte van DAAD Architecten BV. Het is raadzaam om de ontvangen bestanden voor het gebruik te controleren op eventuele aanwezigheid van virussen.

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 6 november 2024 14:07
Aan: [redacted] <[redacted]@daad.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: Digitale luchtfoto in hogere resolutie

Hallo [redacted],

Wij hebben tijdens de 3e ronde van de werksessie op 28 september jl. gebruik gemaakt van een luchtfoto van Ermerzand op A1 formaat.
Wij kregen veel vragen van eigenaren die graag een luchtfoto willen op dit formaat.
Nu kan [redacted] dit wel regelen, alleen is de huidige foto (pdf) op A1-formaat wat wazig.
kun jij zorg dragen voor dit digitale document met een zo hoog mogelijke resolutie?

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 9 september 2024 10:50
Aan: [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: Doornemen opzet 28 september werksessie Ermerzand

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!

Eens. Een gezamenlijk persbericht (grotendeels vooraf op te stellen, zodat het snel uit kan) lijkt me wel goed.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 september 2024 10:41
Aan: [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: FW: Doornemen opzet 28 september werksessie Ermerzand

Volgens mij is 'geen pers' een gedeelde wens. Je kunt wel (eventueel) na afloop samen als gemeente en park een persbericht uit doen. Antwoord 1 van jullie [redacted] hierover (vind ik nl niet aan mij).
Grtz [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: zondag 8 september 2024 08:31
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted]@daad.nl; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted]@gmail.com
Onderwerp: Re: Doornemen opzet 28 september werksessie Ermerzand

Allen en in het bijzonder [redacted],

Dank voor het werk wat je tot nu toe hebt verricht en de bijlage waarin alles is uitgewerkt.
Gisteren hadden wij als bestuur vergadering en het bestuur heeft 1 opmerking.
Geen pers bij deze dag, zodat alle bewoners in rust en zonder afleiding deze dag kunnen doorbrengen. Het bestuur hoopt op een grote opkomst. Er zullen dan ook reminders worden verstuurt.

Tot 13 september.
Hartelijke groet,

[redacted]
06-[redacted]

Op vr 6 sep 2024 om 20:09 schreef [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

All,

Kijk terug op een waardevolle bijeenkomst vanochtend. Heb alles wat ik verteld heb voor jullie in een bestand op een rij gezet. Bijgaand. [redacted] zorgen jullie dat de overige leden van de transitiecommissie dit document ontvangen. Graag zou ik willen adviseren dit niet verder te verspreiden/delen.

[redacted] wij zouden nog even contact hebben over de 2 extra begeleiders. Mag ik jou ook vragen mij en [redacted] vrijdag 20 september te informeren over het aantal deelnemers/mensen dat zich heeft aangemeld. Dit is zowel voor de catering als de opzet van de dag belangrijk. Alvast dank!

Hartelijke groet,

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl

06-[redacted]

Naober Drenthe
Vitale Vakantieparken Drenthe

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 26 augustus 2024 10:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: eerste opzet geheel

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!

Mooie opzet!
Ik denk dat we met alle betrokkenen ook de inhoud goed moeten doornemen; dit komt nogal precies: hoe zit het met huis en erf, met de gemeenschappelijke voorzieningen, met het collectieve groen. We moeten uitstralen dat we tamelijk exact weten hoe dat nu in elkaar zit, hoe het georganiseerd is, wat de regels zijn, wat de praktijk is e.d. Als blijkt dat we daarover verkeerde aannames / niveau van kennis hebben ben je direct je positie/autoriteit kwijt tijdens de sessie: 'ze weten helemaal niet hoe het zit', 'dat zijn mensen van buiten, die weten niet hoe het hier toegaat' etc. Dat klinkt wat zuur, maar ik zie het als een gevaar; ik denk dat er op Ermerzand weinig mensen zijn die kunnen begrijpen dat je een procesrol ook kunt spelen als je niet van de hoed en de rand weet.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 augustus 2024 09:37
Aan: [redacted] ; [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: RE: eerste opzet geheel

Hoi [redacted],

Hierbij alvast mijn opmerkingen op de bouwblokken dag-opzet

Allereerst wouw! Ziet er geweldig uit. Dus mijn onderstaande (meest inhoudelijke) opmerkingen voelt ook een beetje als muggenziften 😊
Ik merk ook dat het zo gedegen in elkaar zit, dat ik geneigd ben alles te beoordelen wat opgeschreven is, maar het lastig vindt om aan te vullen, risico's te benoemen, impact te beoordelen, etc.
Ik heb alle vertrouwen in je afwegingen om wel of niet iets met mijn opmerkingen te doen, dus ik hoef niet op elk punt een terugkoppeling, bespaart je tijd.

Pagina 1; Bouwblokken bijeenkomst:

- Eindtijd; zouden wij niet 16.00 uur aanhouden? Dit staat ook op pagina 2 van de uitnodiging.
- Voor de positie van de transitiecommissie en de mindset van de eigenaren is het van belang om uit te stralen dat het een gemeenschappelijk feestje is. Zo hebben we dit ook besproken in de overleggen met het park. Daarom graag [redacted], [redacted], XXX boven mij, [redacted] en [redacted] zetten. Anders komen eerst (voor hen) alle externe partijen en dan ook nog enkele mensen van het park.
- Centrale doel:

Centrale doel is het ophalen van concrete/realistische ideeën/richtingen over de toekomst van het park na transformatie op basis waarvan het streefbeeld definitief kan worden geschreven en vastgesteld.

  Doel van de dag is informatie ophalen om het streefbeeld te maken, alleen waarom willen we streefbeeld maken? Voor een toekomstbestendig en kwalitatief Ermerzand. Moeten we dat niet nog toevoegen Of gaat dat te ver? Dat einddoel zal wel dichter bij de eigenaren (deelnemers) staan.
- is doel relatie: ook nog: eigenaren betrekken bij de toekomst van Ermerzand?

Pagina 2

- 5e regel hoofrichtingen moet zijn hoofdrichtingen (ik let niet op spelfouten, maar zag deze toevallig)

Pagina 3

- De ….. bij spelregels nodigen uit om nog iets in te vullen 😊
  Eventueel toevoegen: Respect voor elkaar ook bij tegengestelde belangen/doelen (N.B. of is dit open deur?)

Pagina 4

- Bij welkom: Doe jij dat of doet [redacted] dat en stelt ze jou voor? Ik vind beide opties prima, alleen misschien wel goed om even af te wegen (mogelijk had je dat al gedaan)
- Bij 'interview' namen (voorstel) bij xxx: [redacted], [redacted], [redacted]

Pagina 5

- Bij werkvorm 'kartonnen ondergrond' graag 2 versies maken voor de eigen herkenbaarheid van de eigenaar van de eigen woning; basis en basis groot. Of wil je juist geen herkenbaarheid met de eigen woning, omdat het deze dag over het park gaat en niet over je eigen individuele woning?
  Er zijn trouwens op het park 3 types van woningen:
  - Basis
  - Basis groot
  - Basis met individuele aanpassing

  Uit de eerste 2 types kon men kiezen ten tijde van de bouw

Pagina 7 (mooie werkvorm trouwens, ook leuk dat er verschillende werkvormen zijn)

- Onderdeel; ook nog openbare ruimte:
  - strand met toiletvoorziening
  - deel van het meer
  - eiland (geeft vele mogelijkheden)

Pagina 9 bij doel onderdeel; aanwezige voorzieningen:

- Centrumgebouw
- Receptieruimte
- Vergaderruimte
- Opslagruimte
- Materiaalberging c.q. technische werkruimte
- Postbusruimte
- Wasserette
- Zwembadgebouw (volgens mij zijn ze deze al aan het ontmantelen)
- Meerhuis
- Jeu de boulesbanen
- Midgetgolfbaan
- Speeltuin met trapveldje
- Tennisbanen
- Parkeerterreinen (bij ingang en centrumgebouw)

Hartelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 21 augustus 2024 19:05
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: eerste opzet geheel

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!

Both,
Bijgaand de uitwerking van ons idee voor de 28e. Ik heb

- Bouwblokken met tijdschema, doel, werkvorm, begeleider en materiaal gemaakt
- Beschrijving opzet dag gemaakt (ook tbv jullie gesprek met de transitiecie)
- Rolbeschrijving voor iedereen die een rol heeft gemaakt
- Totaal materialenoverzicht en deadlines gemaakt

[redacted] als onbekend met opzet, is dit duidelijk/begrijpelijk en .. gaat t zo werken? Heb zelf nog wat twijfel over de werkvorm in ronde 1 maar kon zo snel niet iets anders bedenken. Wellicht komt er nog iets. Lego zou handiger zijn maar we krijgen geen 12 sets lego van voldoende omvang.

Graag volgende week even bespreken. Ik stuur wel even een teamslinkje.

Grtz [redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 september 2024 09:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: ermerzand

Jammer en is goed 😊

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 september 2024 09:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: ermerzand

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

Dag [redacted],

Komende vrijdag ben ik helaas verhinderd; we hebben het er vanmiddag wel even over.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 september 2024 14:21
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: ermerzand

Dag [redacted],

Dat was een positieve bijeenkomst vanochtend!
Even twee dingen:

- De jurist die eea zou toelichten over de besluitvorming in de VVE/CVE etc [redacted] kan zowel op 11 als 25 oktober. Welk moment zal ik vastleggen?
- Volgende week, de 13e lichten we de aanpak van de 28e toe aan de werkgroep en de overige bestuursleden. Nodig jij hen uit / vraag je de transitiecommissie om dat te doen?

Tot zover,

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

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

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 26 september 2024 14:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Flipoverborden nodig op 28 september 2024

En alweer een wijziging – in een appje wordt mij gevraagd per ruimte 5 kleine tafels neer te zetten met stoelen hieromheen 😊

Heb je nog vragen [redacted], bel dan gerust met [redacted]

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 26 september 2024 13:48
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden ; [redacted]
Onderwerp: RE: Flipoverborden nodig op 28 september 2024

Dag [redacted],

Wij worden net verrast met een extra aantal deelnemers van 15.
De opstelling wordt daardoor ook anders.

1. Graag de catering verzorgen voor 50 personen.
2. In de grote zaal graag tafels met 5/6 stoelen eromheen plaatsen – zo rond de 8 á 10 'setjes' maken graag. En een aantal losse stoelen om evt. ergens bij aan te schuiven.
3. In de Secretarie ook graag een viertal setjes plaatsen.

Excuus voor deze late wijziging.
En alvast heel erg bedankt 😊

Vragen? Bel me gerust.

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 26 september 2024 11:18
Aan: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Flipoverborden nodig op 28 september 2024

Dag [redacted],

Super dat we dan in ieder geval 1 flipover met papier kunnen gebruiken.
Nemen we er ook één mee.

Voorkeur opstelling (als dat enigszins mogelijk is) voor U-vorm. Fijn dat ze elkaar en de presentator aan kunnen kijken in het gesprek.

[redacted] kijkt om 8 uur ook even met je mee naar de opstelling.

Succes met de voorbereidingen!

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 25 september 2024 14:21
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Re: Flipoverborden nodig op 28 september 2024

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

Dag [redacted],

We hebben slechts 1 flipoverbord. Papier is wel aanwezig.
Hebben jullie ook nog voorkeur betreffende de opstelling van de tafels/stoelen in de grote zaal?

Ik hoor het graag.

Groet
[redacted]
MFC "de Brink"

Op di 24 sep 2024 om 10:33 schreef Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>:

> Goedemorgen [redacted],

Toch nog een vraag voor jou: hebben jullie ook twee flipoverborden met voldoende vellen voor ons?

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 23 september 2024 17:21
Aan: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Huren MFC op 28 september 2024 van 08.00 tot 16.00 uur - 35 personen

Dag [redacted],

We zijn er uit 😊

Wij huren graag de grote zaal en de secretarie (20-25 personen) voor twee dagdelen.

En heel fijn dat jij voor 35 personen de gevraagde lunch wilt verzorgen. Top!

Wij ontvangen bij voorkeur een digitale factuur.

Je kunt de factuur mailen naar [redacted]@coevorden.nl

Graag het volgende noteren op de factuur:

Contactpersoon: [redacted]

Onderwerp: werksessie Ermerzand inzake VVPC

Kostenplaatsnummer: 6677000 / 43599.

Verder zoals afgesproken koffie/thee/water/koekje en in de middag als extra wat fris indien gewenst.

[redacted] zal er om 8 uur zijn met wat collega's.

Om 08.30 uur is de inloop en om 09.00 uur is de start.

Eind programma om 16.00 uur.

Vragen? Dan hoor ik het graag. Al ben ik zelf niet aanwezig die zaterdag.

Met spoed- of lastminute vragen kun je altijd [redacted] bereiken op telefoonnummer 06-[redacted]

Succes met de voorbereidingen voor zaterdag en misschien nog eens tot ziens!

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 19 september 2024 20:40
Aan: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Huren MFC op 28 september 2024 van 08.00 tot 16.00 uur - 35 personen

Dag [redacted],

Ik hoor net dat er zo'n 25 personen komen; de helft minder dan verwacht dus. Al moeten we altijd rekening houden met nog wat extra mensen die zich niet hebben opgegeven of dit morgen pas doen. We gaan dus maar uit van 35 personen.

Ik neem aan dat er altijd koffie/thee/water met een koekje, en een frisje is.

Vragen

1. Wij gebruiken bij de start en aan het einde graag de zaal voor 35 personen. Hoeveel kleinere zalen zijn er om uiteen te gaan?
2. Voor de lunch hoor ik graag wat de mogelijkheden zijn. Kun je bijvoorbeeld wat luxere broodjes (met salade, zalm etc.) en wraps regelen? En is er een soepje mogelijk met melk, karnemelk en sap o.i.d.?

Ik hoor graag van je.

Maandag ga ik verder met deze planning. Dus mocht je nog vragen hebben, dan kom ik er dan op terug.

Alvast een fijn weekend!

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 17 september 2024 13:11
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Re: Huren MFC op 28 september 2024

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!

prima.

groet,

[redacted]

Op di 17 sep 2024 12:11 schreef Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>:

Dag [redacted],

Dank voor je mail. Ik hoop snel meer duidelijkheid te hebben.
Op 20 september sluit de inschrijving om deel te nemen. Laten we dit even afwachten.
Kort daarna zal ik je verder informeren.

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@mfcdebrink.nl <[redacted]@mfcdebrink.nl>
Verzonden: donderdag 12 september 2024 15:32
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Re: Huren MFC op 28 september 2024

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

Goedemiddag [redacted],

Is er al duidelijkheid betreffende de lunch en het aantal personen? Ik vraag dit ivm het aantal vrijwilligers die ik moet vragen voor de bardienst.

Ik hoor het graag.

Groet,
[redacted]
MFC "de Brink"

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden schreef op 2024-08-26 15:25:
> Goedemorgen [redacted],

>
> Ik neem de organisatie voor 28 september over van [redacted]
>
> Alle vragen zijn inmiddels beantwoord zie ik (jullie mailwisseling
> voeg ik even bij).
>
> Als wij extra informatie hebben, dan mail ik jou.
>
> Heb je nog vragen? Bel me gerust. Dan wel graag via WhatsApp.
>
> Maar mailen kan ook altijd.
>
> Tot horens.
>
> Hartelijke groet,
>
> [redacted]
> [redacted]
> _ _
>
> _M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)_
>
> _Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur_

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 4 november 2024 17:30
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]
Onderwerp: RE: foto's 28 september
Bijlagen: Ermerzand 9nov24.pptx

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

Dag allen,

Zie bijgaand mijn eerste versie. Kijk maar, vind er wat van en stuur mij foto's!

Dank en groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 november 2024 12:14
Aan: [redacted]; [redacted]. ; [redacted]; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]
Onderwerp: foto's 28 september

Dag allen,

Zoals afgesproken maak ik een presentatie over de werksessie op 28 september. Het zou mooi zijn om daar een aantal (sfeer)foto's van die dag in te verwerken.
Heeft iemand van jullie misschien foto's gemaakt en kun je die naar mij mailen?

Dank alvast,

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

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

Transitie Ermerzand: van bungalowpark naar woonpark

Werksessie 'ontwerp woonpark Ermerzand'

op 28 september 2024

Een terugblik, de uitkomsten op hoofdlijnen en het vervolg

9 november 2024

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’

- Wat was het doel?
- Wat was de opzet?
- Hoe is het verlopen?
- Wat kwam er uit?
- Hoe gaan we verder?

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: doel

- Transitieproces: onderzoeken of een permanente woonbestemming voor alle percelen op Ermerzand mogelijk is
- Belangrijk onderdeel: het streefbeeld = nadenken over de toekomst van Ermerzand als woonpark:
  - wat is goed / wat willen we behouden
  - wat kan/moet beter
- ‘we’ = eigenaren, CvE/VvE en gemeente

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: doel

- In aanvulling op wat we al weten: luisteren welke ideeën de eigenaren daarover hebben.
- Hoe zien de eigenaren Ermerzand over 10 jaar voor zich, wanneer het een ‘woonpark’ geworden is.
- Werkbijeenkomst voor alle eigenaren
- + ideeën via de mail.
- Bouwstenen voor het streefbeeld.

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opzet

- Werkbijeenkomst op zaterdag 28 september, van 9 tot 16 uur.
- In kleine groepjes nadenken en praten over ‘de toekomst van Ermerzand’.
- Alle ideeën, meningen, wensen, dromen enz. waren goed.
- Geen discussie, maar vertellen, delen en toelichten.

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opzet

Opbouw vanuit drie thema’s:

1. wensen en ideeën over huis en erf
2. wensen en ideeën over de gezamenlijke ruimte
3. wensen en ideeën over de gezamenlijke voorzieningen

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: verloop

- Ruim 50 eigenaren waren aanwezig + 6 reacties per mail
- Gezamenlijk aftrap, daarna in twee groepen/zalen uiteen
- Tafels met twee tot vijf personen
- Begeleiding door procesbegeleiders
- Lunch tussendoor en gezamenlijke afsluiting

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

Sessie 1: wensen en ideeën rondom huis en erf:

- Zou er ruimte moeten zijn om de woning uit te breiden? Stuk eraan, laag erop?
- Behoefte aan ruimte voor schuren, tuinhuisjes e.d.
- Oppervlakte erf/tuin kunnen zijn? Overal gelijk of niet?
- Uitstraling, erfscheidingen
- Wat te doen met parkeren?

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Opbrengst uit ronde 1: erf en tuin

	Bestaand	Nieuw
1. Bebouwing max 100 m2	V	
2. 1 bouwlaag		V
3. Schuur max 12 m2, 3 m1 hoog		V
4. Houtopslag e.d.	V	
5. Regels tav kleurstelling	V	
6. Behoud schoorsteen	V	
7. Perceel: basis 158 m2, uit te breiden waar mogelijk		V
8. Geen regels tav groen in tuin	V	
9. Hagen/groene afscheiding met afgesproken hoogtes		V
10. Max verhardingspercentage		V
11. Parkeren: niet in tuin, maar op de aangewezen plaats		V
12. 1 parkeerplaats per woning, rest op centrale plaats		V
13. Carport als één ontwerp voor de 3 woningen		V

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

De rode draad uit sessie 1:

- 100 m2 bebouwing is voldoende, geen verdieping
- Ca. 12 m2 voor vrijstaande schuurtjes e.d.
- Regels voor erfscheidingen, kleuren, schoorsteen
- Tuin/erf: in principe 158 m2, met de mogelijkheid voor extra als de situatie het toelaat.

Discussie: bijbetalen of korting krijgen?

- Parkeren niet in de tuin, nadenken over gezamenlijk ontworpen carport

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

Sessie 2: wensen en ideeën rondom de gezamenlijke ruimte:

- Hoe zou in de toekomst het groen, de straat, het parkeren, de nutsvoorzieningen, de afvalinzameling etc. eruit kunnen zien.
- Zijn er ideeën over (de organisatie van) beheer en onderhoud?
- Wat is goed, wat kan beter?

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Opbrengst uit ronde 2: de gezamenlijke ruimte

	Bestaand	Nieuw
14. Eiland: moes/pluktuin, voedselbos		V
15. Strand: verbreden groenstrook		V
16. Verlichting: laag, in berm, wel/niet met sensor		V
17. Afval: bij entree, gescheiden, ondergronds		V
18. Verkeer:		
- Asfalt	V	
- Begroeiing langs de wegen niet te hoog	?	
- Plankenpad om het meer		V
- Eenrichtingsverkeer handhaven	V	
19. Entreegebied:		
- Extra uitgang maken		V
- Verbeteren/verfraaien		V
- Overslagpunt voor zwaar transport		V
- Slagboom terug		V
20. Parkeren:		
- Centrale parkeerplaatsen uitbreiden		V
- Plaatsen laadpalen (evt icm panelen)		V

21. Nutsvoorzieningen:		
- Verbeteren hemelwaterafvoer		V
- Terugbrengen brandgangen		V
- Stroomnet op orde qua capaciteit		V
22. Wonen: niet meer woningen	V	
23. Groen:		
- Behoud groene karakter	V	
- Behoud open ruimte	V	
- Gezamenlijk onderhoud	V	

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

De rode draad uit sessie 2:

- Handhaven groene karakter en gezamenlijk onderhoud
- Open ruimtes niet bebouwen
- Gescheiden, ondergrondse afvalinzameling
- Entree verbeteren, slagboom? Nieuwe uitgang
- Extra parkeerclusters
- Verbeteren regenwaterafvoer
- Terugbrengen brandgangen

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

Sessie 3: wensen en ideeën rondom de gezamenlijke voorzieningen:

- Hoe om te gaan met de gezamenlijke voorzieningen, zoals het zwembad, de receptie, de tennisbaan, jeu de boulesbaan, de ontmoetingsruimte etc.

1. Behouden op de huidige plaats
2. Behouden op een andere locatie
3. Laten vervallen
4. Nieuwe voorzieningen toevoegen

Opbrengst uit ronde 3: de collectieve voorzieningen

		Behouden	Weghalen	Aanpassen	Toevoegen
Bestaande voorzieningen					
24	Parkeerplaatsen bij MFC	V			
25	Speeltuin/trapveldje	V			
26	Jeu de boules	V			
27	Parkeren bij entree (2 locaties)	V			
28	Wasruimte		V		
29	Vergaderruimte	V			
30	Opslagruimte	V			
31	Multifunctionele ruimte/Feestzaal	V			
32	Receptie	V			
33	Brievenbussen			V	
34	Tennisbaan		V		
35	Midgetgolf		V		
36	Zwembad		V		
37	Meerhuis			V	
38	Fitnessruimte (was geen sticker)				
39	Openbaar toilet (was geen sticker)				
40	Strand (was geen sticker)				

Toevoegen nieuwe dingen

41	Extra clusters parkeerplaatsen				V
42	Pakketmuur bij entree				V
43	Steiger bij het strand				?
44	Medische ruimte/Fysio?Wijkverpleging				? Zorg
45	In MFC pedicure/schoonheidsspec.				? Zorg
46	Sauna/Massage				? Zorg
47	Waterkraan op strand				?
48	Vlot/ponton in het water				?
49	Dierentuintje bij trapveldje				?
50	Hobbyruimte bij MFC				?
51	Pakketmuur bij MFC				X
52	Appartementen op locatie Meerhuis				?
53	Nieuw MFC				?
54	Kruidentuin/Moestuin				?
55	Feestzaal ook verhuren				?
56	Zorgwoningen (2 st)				? Zorg
57	Verplaatsbare mantelzorgwoning				? Zorg

Opties voor het Eiland					
	58	Moestuin/kruidentuin			V
	59	Klimbos/fitnessparcour/Trimbaan			V
	60	Appartementen/bungalows			?
	61	Voedselbos			?
	62	Vaste (auto) verbinding met eiland			?
	63	Dieren			?
	64	Terug naar de natuur			?
	65	Saunagelegenheid			? Zorg
	66	Hondenuitlaatplaats			?

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: opbrengst

De rode draad uit sessie 3:

- Behouden: alle voorzieningen, behalve de midgetgolfbaan, tennisbaan, receptie/postbussen, wasruimte en zwembad
- Aanpassen: ontmoetingsruimte, Meerhuis, postpunt
- Toevoegen: extra parkeerclusters, post- en pakketpunt

bij entree, medische/zorgvoorziening in centraal gebouw

- Ideeën voor het eiland: moestuin/voedselbos/kruidentuin en trim/fitness/klimbos

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’: vervolg

Verdere uitwerking:

- Verbanden leggen: keuze voor het ene heeft gevolgen voor het andere
- Bepalen wel/geen financiële gevolgen
- Wie gaat erover: VvE/CvE, eigenaren en/of gemeente

Uitschrijven in concept-streefbeeld:

- Bespreken in werkgroep transitie, bestuur VvE/CvE en gemeente
- Presentatie aan de eigenaren: voorjaar 2025

Werksessie ‘ontwerp woonpark Ermerzand’, 28-09-’24

Zijn er nog vragen??

Ermerzand

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]

Van: secretaris <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>
Verzonden: dinsdag 18 februari 2025 20:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: FW: Concept verslag 7 oktober jl.
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20250207 concept_RvR.doc

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

Dag [redacted],

Dank voor je verslag.
Ik heb het gelezen en in geel wijzigingen maar ook een paar vragen geschreven. Graag de vragen verwijderen in de uiteindelijke versie!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Op 18-2-2025 om 12:29 schreef [redacted]

> Hoi [redacted],
>
> Kun je svp. mijn aantekeningen nog even beoordelen op onjuistheden? Alvast bedankt.
>
> Ik heb voor deze keer nog even (voor de laatste keer) je prive mailadres mee voor de zekerheid
>
> 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

Overleg transformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **7 februari 2025**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Afwezig m.k.: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

C.c.: [redacted]

Opmerking: Mij is door [redacted] verteld dat het alleen een bijeenkomst was voor de TC, jij en [redacted]

Opmerkingen over concept verslag 24 januari jl.

- Tekst over beschikkingen bij de rondvraag nog wat verduidelijken [redacted]
- Mocht nog iemand opmerkingen hebben, kan dat nog doorgegeven worden.
- [redacted] blijft vooralsnog het verslag maken.

Agenda en mededelingen

- Binnen de gemeente is draagvlak om de consequenties van de besproken scenario's voor de eigendomssituatie van de wegen uit te zoeken. Het park wordt ook uitgenodigd de opties voor zichzelf te beoordelen. Gem/[redacted]

Streefbeeld

- [redacted] heeft het streefbeeld verwerkt met de gemaakte opmerkingen van alle betrokkenen. Versie 3 is nu verspreid.
- Ook binnen de gemeente zal er draagvlak voor het streefbeeld moeten worden opgehaald. [redacted] zal versie 3 verspreiden binnen de gemeente. Ook zal de wethouder zijn fiat hiervoor moeten geven. Afgesproken is eerst dit akkoord op te halen, daarna zal er een eigenarenbijeenkomst met een feedback ronde worden georganiseerd. [redacted]
- De vraag vanuit de eigenaren over het financiële kader wordt dringender. VVPD geeft aan dat dit sterk afhangt van de gemaakte en nog te maken keuzes bv. wel/geen extra parkeerplaatsen. Voorstel is om hierin eerst besluiten in te nemen op basis van het streefbeeld.
- [redacted] vraagt nog wat foto's voor het streefbeeld. [redacted] vraagt of [redacted] hiervoor foto's heeft. [redacted]

Beschouwing van [redacted]

- Geen nadere opmerkingen op de beschouwing van [redacted] Wel dienen de inhoudelijke punten meegewogen te worden in het vervolgproces.
- Het is momenteel een goed moment voor de CVE om na te denken over de algemene voorzieningen bv. multifunctionele ruimte. Vooralsnog huidige situatie handhaven.
- De presentatie met de taxatie van de makelaar is nogmaals gemaild. (naar wie ?)

Juridisch advies

- Notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste heeft aangegeven dat er nog een aantal onjuistheden in het advies van [redacted] zitten. [redacted] heeft nog geen contact gehad met [redacted], moet wel gebeuren. Graag nog een keer navragen. [redacted]
- Het voorstel is om op 7 maart as. een overleg te houden met alle betrokkenen om de juridisch stukken af te ronden. Daarna volgt de presentatie aan de eigenaren. Check bij betrokkenen of ze beschikbaar zijn . [redacted] checkt [redacted] [redacted] vraagt de notaris. [redacted]

- Het bestuur heeft op 3 december een gesprek gehad met de notaris [redacted] Eventuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen worden door de notaris besproken met [redacted] Dit overleg graag voordat we bij elkaar zitten. [redacted]
- Doelstelling is het juridisch advies duidelijk te hebben bij de eerstvolgende eigenaren bijeenkomst.

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft van 175 bungalows de keuringsformulieren ontvangen van Holthof. Daarvan is door [redacted] een concept (voorlopige) algemene rapportage gemaakt. Deze is inmiddels geaccordeerd door Holthof. De commissie vraagt om de uiteindelijke eindversie met de commissie te delen, nadat ook de nog uit te voeren toetsen zijn uitgevoerd.
- Bij de bestemmingswijziging zal de gemeente een steekproef houden om te toetsen of alle woningen aan het Bouwbesluit voldoen. De steekproef zal gehouden worden onder bungalows die nog niet getoetst zijn. Even een opmerking hierover van mijn kant. Op het moment van bestemmingswijziging is het transitieproces ten einde en moeten alle bungalows toch al getoetst zijn?
- [redacted] heeft van alle uitgevoerde toetsen van het Bouwbesluit een pdf gemaakt. Deze kunnen in principe naar de eigenaren worden gemaild. [redacted] overlegd nog met [redacted] het moment van verzenden. [redacted]
- [redacted] heeft een lijstje gemaild met huisnummers van bungalows die nog niet getoetst zijn. In de laatste nieuwsbrief is het voorstel gedaan dat eigenaren, waar nog geen toets was uitgevoerd, zich konden melden. Daarop zijn wat reacties binnengekomen op het mailadres van de [redacted] Op 1 februari maart? word de toets en binnengekomen opmerkingen/vragen in het bestuur besproken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Er zijn nu nog geen vragen die aan de Q&A kunnen worden toegevoegd. Als er genoeg nieuwe vragen zijn kan een nieuwe versie worden verstuurd.
- Het is nog enigszins onduidelijk wie het mailadres van de transitie commissie beheert.

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 21 februari en daarna om de 14 dagen
- Alles voor het bestuur naar [redacted]@bungalowparkermerzand.nl [redacted] graag in de cc

Niet besproken nog openstaande acties:

- DAAD heeft een betere versie van de luchtfoto met hogere resolutie gemaild. [redacted] zal deze voor de eigenaren laten afdrukken. Er wordt nog nagedacht over de verspreidingswijze. [redacted]
- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. ntb
- De beantwoording van vragen van de werkgroep worden ook toegevoegd als bijlage. ntb

- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen. Gevraagd aan Ruimtelijke ordening. [redacted]
- In de ALV is iets gezegd over mensen benaderen die twijfelen. [redacted] geeft aan dat veel mensen twijfelen omdat ze tegen de financiële bijdrage opzien en hij heeft aan het bestuur gevraagd om nu al te kijken naar de mogelijke opties van betalen. [redacted] gem.
- Hoe gaat de Informatievoorziening over transitieproces aan nieuwe bewoners?. Wellicht kan bij de introductie van het park ook een briefje dat ze contact op kunnen nemen met de transitiecommissie. [redacted] bespreekt dit met het bestuur [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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 november 2024 14:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: Juridische structuur transformatie Ermerzand

Dank je wel [redacted],
We zullen je opmerkingen bespreken met [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 november 2024 11:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: FW: Juridische structuur transformatie Ermerzand

Hallo [redacted],

Ik heb de stukken gelezen op basis van het hetgeen ik nu nog weet van de statuten en de splitsingsakte.
Alleen bij de notitie heb ik enkele opmerkingen gemaakt (zie bijlage).
Voor het overige kan ik mij vinden in de heldere uitleg.

In het verleden hebben alle appartementseigenaren meegewerkt aan de erfpachtconversie.
Dit heeft enkele jaren geduurd.
Mijn advies is dan ook om eventuele wijziging van de splitsingsakte af te dwingen middels een besluit van de VVE.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vastgoed en Grondzaken

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met vrijdagochtend

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 6 november 2024 14:33
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Juridische structuur transformatie Ermerzand

Goedemiddag [redacted],

Zoals je weet ben ik bezig met de transformatie van Ermerzand naar wonen. In dat proces hebben we een juridische advies laten maken door [redacted] voor de anterieure overeenkomst.
Uit dit advies blijkt dat we als gemeente een overeenkomst kunnen sluiten met de VvE, die zelf het besluit kan nemen bij 80% meerderheid.
In de bijlage het advies en een publieksvriendelijke versie van hetzelfde document. Gezien je verleden met het park, kun je svp. ook nog even meekijken?
Mocht je nog iets zien, dan hoor ik dat graag.

Hartelijke 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 27 september 2024 10:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: klacht [redacted]

Geachte [redacted]

Allereerst heel vervelend dat u overlast ondervind van arbeidsmigranten. Dat is ook iets wat voor de gemeente niet gewenst is.

De gemeente is al enige tijd in overleg met de uitzendbureaus van de arbeidsmigranten. Daarbij is aangegeven dat het plaatsen van arbeidsmigranten op recreatieparken niet toegestaan is. Het bewonen van woningen met een recreatiebestemming door arbeidsmigranten is tegenstrijdig aan het omgevingsplan en daarmee ook niet toegestaan. De gesprekken zullen ertoe leiden dat de arbeidsmigranten van de parken Ermerstrand, Primo, Secundo en Ermerzand verdwijnen. Tot die tijd zijn afspraken gemaakt omtrent goed beheer van de situatie. Ook wij zien dat de gemaakte afspraken weer wat verwateren, dus wij zullen dit opnieuw gaan aangeven. Overlast door arbeidsmigranten is ook iets wat de gemeente niet wil en indien nodig tegen op zal treden.

Wij zullen de door u genoemde punten meenemen in ons overleg met de uitzendbureaus en daarbij aangeven dat dit op korte termijn opgelost zal moeten worden.

Mocht u nog willen overleggen of heeft u nog meer vragen, kunt u contact opnemen met de projectleider, [redacted] [redacted] [redacted]@coevorden.nl of 06-[redacted])

Met vriendelijke groet
VVP

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 15:40
Aan: Steven Stegen
CC: Gemeente Coevorden
Onderwerp:

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

Beste [redacted]

Graag wil ik wat vragen en opmerken over recreatiepark Ermerstrand, Primo en Secundo.

Wij hebben daar zelf geïnvesteerd in 5 huisjes. Omdat we in dat park geloven, het is inderdaad ' Dé verborgen parel' in Drenthe. Alleen al de oprijlaan er naar toe, door een boog van bomen. Prachtig.

[redacted]

Maar, nu het volgende. Er is echt veel overlast. Overlast van arbeidsmigranten die harde muziek hebben, overal bier en sterke drank drinken. Ook op de straat en onder het lopen etc. Het geeft geen pas voor vakantiegangers. Ik zag laatst een gezinnetje recreëren, lekker aan een ontbijtje, zondagochtend half 11. Met een dochtertje van een jaar of

zes aan het buiten spelen. Op een paar meter afstand in het chalet er tegenover keiharde muziek, veel mensen bij elkaar met lawaai en aan de drank. Dat kán toch gewoon niet.
Ik heb wel eens op een aankomstdag bierblikjes staan opruimen, bij de poort, omdat ik het vreselijk vind dat gasten die net aankomen dit zien.
De groepen zijn intimiderend en vaak veel lawaai / geschreeuw . En ook altijd die harde muziek..
De contact persoon van het uitzendbureau is er niet meer, is me verteld, dus ik kan er niets mee. Behalve de gemeente berichten. Vakantiegasten, gaan eerder weg en komen dan zeker niet weer.
Wat ook erg tegenwerkt is enorm veel negatieve publiciteit van, en het zijn er maar een paar, vaste bewoners. Gasten die Googlen op Ermerstrand, zien de poort van Ermerstrand in beeld en lezen een hoop bagger, van alles wordt uit de kast getrokken. Ook nog door iemand die nota bene illegaal op het park woont. Ik vermoed dat mensen zo een voorstelling krijgen zoals camping Fort Oranje. Het helpt het park om zeep op deze manier. Ik heb nooit een bezwaar gehad van vaste bewoners want het is ook een stukje sociale controle. De meeste mensen zijn prima. Maar op Primo vallen de vaste bewoners de vakantiegasten, zodanig lastig dat het inmiddels een serieus probleem is. Ikzelf wil er eigenlijk ook niet meer heen want ze staan ook direct bij mij.

Ik lees over Vitale Vakantieparken etc. Maar op deze manier wordt het steeds lastiger het vitaal te houden.
Wat gaat er nou toch gebeuren. Wij dachten dat het aangepakt zou worden.
Inmiddels hebben wij er zo geen lol meer in als er niets wijzigt. We waren enorm enthousiast, hebben zeer verzorgde huisjes, onderhouden de kavels etc. We willen het mooie park met een prachtig meer, horeca etc. weer een positieve draai geven. Maar alleen komen we er niet.
De verhuur loopt echt terug.
We hopen dat de gemeente het oppakt. Want ik snap dat de arbridsmigranten een plek moeten hebben maar het gaat niet samen met vakantiegasten.
In Sleen hebben we ook een vakantiehuisje, daar heb ik in de beschrijving staan dat het voor recreëren is, wanneer er mensen / arbeidsmigranten komen (is al gebeurd) dan kan ik deze weigeren. Dat is geen recreëren immers.
Kan er niet zoiets toegepast worden, het is toch een recreatieterrein?

Uiteraard staan we open voor een gesprek.

Met vriendelijke groeten,
[redacted],
[redacted],
06 [redacted].

Onze chalets / huisjes zijn
Primo:
[redacted]

Secundo:
[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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 februari 2025 10:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Fijn bedankt voor de terugkoppeling.

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 19 februari 2025 10:23
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: [redacted]

Hallo [redacted],

Ik zit nu in overleg, maar bel haar zo even.

Hartelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 19 februari 2025 08:58
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: [redacted]

Goedemorgen,

Ik had net [redacted] uit Sassenheim aan de telefoon.
Ze probeert al een poosje jou te bereiken, maar krijgt geen contact.
Heeft vragen over een huisje die ze misschien wil kopen, het betreft Ermerzand 168.
Wil jij contact opnemen met [redacted] Tel.nr. +316[redacted].
Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
KCC Medewerker

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

T 14 0524

Mijn werkdagen zijn: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: Online Mailbox
Verzonden: donderdag 21 november 2024 12:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Tekst op website Coevorden

Hoi [redacted] en [redacted],

We hebben dit aangepast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M 06 [redacted]

Mijn werkdagen: maandag, woensdag, donderdag en vrijdag (even weken)

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 november 2024 10:17
Aan: Online Mailbox
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Tekst op website Coevorden

Goedemorgen collega's,

Kunnen jullie de website voor ons aanpassen zoals [redacted] voorstelt?
Veelgestelde vragen vakantiepark Ermerzand | Gemeente Coevorden

Hartelijke groet,

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 21 november 2024 10:14
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Tekst op website Coevorden

Hoi [redacted],

Op de website van de gemeente staat bij Vitale vakantieparken bij Ermerzand, de volgende vraag:

Hoeveel eigenaren moeten akkoord zijn om te veranderen naar wonen?
Er moet een grote meerderheid zijn om de verandering door te kunnen zetten. Daarbij hebben we (nog) geen minimum aantal afgesproken. We denken in ieder geval aan meer dan 90% van de eigenaren.

Het percentage van 90% is niet 'hard' en het park vraagt of de zin gewijzigd kan worden naar:

Er moet een grote meerderheid zijn om de verandering door te kunnen zetten. Daarbij hebben we (nog) geen minimum aantal afgesproken, echter dient dit wel het overgrote deel te zijn.

Weet jij bij wie ik hiervoor moet zijn?

hartelijke 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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 09:36
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com
Onderwerp: RE: Uitnodiging Ermerzand 28 september as.

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!

Ik heb het al met [redacted] besproken; ze past de bewoordingen wat aan en dan zijn we allemaal tevreden! 😊

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 08:48
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com
Onderwerp: RE: Uitnodiging Ermerzand 28 september as.

Sorry [redacted], ben het met [redacted] eens 😊

- 1e zin; altijd goed om het doel van die dag en het doel van de transformatie in het oog te houden. (waar doen we dit voor)
- 2e zin; eens om belangrijkheid van deze dag te benoemen, ook vanuit de gemeente.

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 10:39
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted]. <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@solcon.nl>; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com
Onderwerp: RE: Uitnodiging Ermerzand 28 september as.

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!

Hallo [redacted]
Eerste zin: heb ik met nadruk wel opgenomen. Bedoeld om bewustwording te creëren dat het niet alleen om het eigen belang gaat maar ook om het belang van andere eigenaren EN dat er keuzes gemaakt worden die ook voor de toekomst belangrijk zijn. Als je hem te lang en ingewikkeld vindt, herschrijf ik hem liever dan dat hij wordt geschrapt.
Tweede zin: De wethouder komt niet zomaar (is zelfs nog niet bevestigd) maar om te benadrukken dat het een gezamenlijk proces gemeente/park is en om het belang van deze processtap te onderstrepen. Zou het dus ook willen laten staan.
Hartelijke groet
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 10:35
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@solcon.nl>; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Uitnodiging Ermerzand 28 september as.

Dag allen,

Mooie opzet, paar opmerkingen:

- De tweede zin 'De uitkomst van deze sessie vormt de basis voor één van de stappen in een mogelijke transformatie van het park van het huidige recreatiegebruik naar een toekomstig woongebruik voor u en de mensen die er na u zullen wonen' lijkt me wat te lang/te ingewikkeld. Ik zou 'm helemaal schrappen. Hij is voor de gemiddelde lezer niet zo relevant; gaat vooral over het proces.
- De presentatie aan de wethouder: die zin zou ik ook schrappen. Het is mooi dat de wethouder komt, maar 'we doen dit niet voor hem', dus dat zou ik niet benadrukken.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 15:27
Aan: [redacted]. <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@solcon.nl>; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: Uitnodiging Ermerzand 28 september as.

Hallo allen,

DEZE UITNODIGING SVP **NOG NIET VERSTUREN**!! IK HEB NOG GEEN BEVESTIGING VAN HET BESTUURSSECRETARIAAT OVER DE AANWEZIGHEID VAN DE WETHOUDER (staat ook in deze uitnodiging). HIJ KAN WEL 'S OCHTENDS, MAAR WE ZOUDEN OOK GRAAG WILLEN DAT DE WETHOUDER SMIDDAGS AANWEZIG KAN ZIJN.

Na jullie reacties en overleg met [redacted] heb ik de uitnodiging nog enigszins aangepast, zie het concept in de bijlage.

Daarbij heb ik de volgorde van de workshops nog even in het ongewisse gelaten, zodat we dat nog verder kunnen bespreken. In de voorbereiding met [redacted] en [redacted] leek het ons het beste om iedereen dezelfde route te laten volgen van een logische opbouw van de dag. Dit moeten we echter nog nader afstemmen en voorbereiden, maar de uitnodiging moet eigenlijk niet te lang meer blijven liggen..

Ik hoor graag jullie reactie op deze versie

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

[redacted]

Van: Secretaris CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>
Verzonden: zondag 9 februari 2025 09:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted] Penningmeester CVE [redacted]@hotmail.nl
Onderwerp: Re: Vergadering van 24 jan naar 25 januari

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

Dag [redacted] allen,
Het draagvlak is afhankelijk van een aantal factoren lijkt mij.
Dat zijn, vermoed ik, voornamelijk de kosten en wat wij als park daarvoor terug krijgen.
Iedereen wil wel mee met de transformatie maar niet tegen elke prijs, daar moeten we ons zeer van bewust zijn.
Het streefbeeld moet realistisch en uitvoerbaar zijn, dat had de insteek van de werksessie moeten zijn. Ik als bestuurder had ook graag gezien dat deze dag een handvat voor een toekomst visie gebruikt had kunnen worden maar dat is anders gelopen.
Ik ga met je mee dat het onmogelijk of zeer moeilijk te verwezenlijken is om alle eigenaren gelijk gestemt te krijgen maar met wil en volharding is dat ook gelukt met de erfpacht. Ze moeten er wel toe gemotifeerd worden en er het belang van inzien.
En dat bereiken we alleen door iedereen te voorzien van informatie, kosten, luisteren en vragen te beantwoorden.
We moeten uit de bubbel waarin we nu zitten door met een beperkte groep door te willen stomen zonder het voorgaande te hebben uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Op do 6 feb 2025 om 12:24 schreef [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>

Hallo [redacted],

Dat zijn wel wezenlijke vragen die je stelt. Wat mij betreft prima om dit morgen te bespreken.

Maar als het dit (bv. keuze voorzieningen) niet is, wil ik wel weten hoe we het dan wel gaan doen. Wat mij betreft hadden we deze discussie juist gevoerd voordat de werksessie werd georganiseerd.

Daarnaast zullen we het streefbeeld nog naar alle eigenaren terugkoppelen en nog een keer presenteren. Waarna iedereen nogmaals kan reageren. Hoe vaak moet je een beroep doen op betrokkenheid. Waarbij we moeten beseffen dat het onmogelijk is om alle tegenstelde wensen en meningen op 1 lijn te krijgen. En als er geen draagvalk is, moeten we het proces gewoon stoppen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: secretaris <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>
Verzonden: woensdag 5 februari 2025 21:43
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@solcon.nl>; [redacted] <[redacted]@hotmail.nl>; Penningmeester CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>; [redacted]@hotmail.nl
Onderwerp: Re: Vergadering van 24 jan naar 25 januari

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

Dag allen,

[redacted], ik heb je werk gelezen en ben nog 2 kleine dingetjes tegengekomen. Gemarkeerd met geel.
Verder hoeven van mij de oude foto's er niet in, het resulteerde bij mij dat de belangrijkheid van het document minder gewicht kreeg.

Verder zou het plan van een gezamenlijke carport eruit moeten. Het is niet overal toepasbaar en daarom niet realistisch om op te nemen in het streefbeeld.

Zo moet er ook naar de voorzieningen gekeken worden. Het klopt dat zaken op de werksessie naar voren zijn gekomen maar is dat representatief voor alle eigenaren geweest en zijn al die plannen al eerder op tafel gekomen vanuit het park of transitie commissie?
Want zoals ik al eerder opmerkte, het kan niet zo zijn dat het streefbeeld alleen op deze werksessie is gebaseerd.

Als die zaken die ingebracht zijn, zullen onderzocht moeten worden wat beslist kosten met zich gaat meebrengen. Want uiteindelijk zal daar een prijskaartje aan moeten komen te hangen om eigenaren een keuze te laten maken. En ... het gaat over het gemeenschappelijke deel, iets waarvan we juist willen dat het niet meegenomen wordt in het vervolg proces toch?

Nog even terugkomend op 3.3 Uitwerking en kosten.

Hier wordt gesteld dat er bewust geen kosten in het streefbeeld zijn opgenomen.
Dit staat haaks op wat de eigenaren juist willen weten alvorens een besluit te kunnen nemen voor de volgende fase.
We kunnen wel besluiten door te gaan naar de volgende fase zonder kosten, maar dan weten we zeker dat al die onderzoeken betaald moeten gaan worden,ook al weten we op voorhand dat sommige zaken niet uitvoerbaar zijn.

En zoals reeds aangegeven, er moet inmiddels bij VVPD als bij de gemeentes voldoende kennis en ervaring zijn dat er een globale schatting van de uiteindelijke kosten zullen gaan zijn. En natuurlijk mag daar een marge aan gehangen worden.

Ik wens jullie een fijne en goed overleg.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Op 5-2-2025 om 17:11 schreef [redacted]

Dag allen,

Bijgaand versie 3 van het streefbeeld. Om het leesbaar te houden stuur ik de 'schone' versie. De beschrijving van het park heb ik eruit gehaald; dat voegt bij nader inzien niet zoveel toe. Om het levendiger te maken heb ik er foto's van oude ansichten van Ermerzand in geplakt, maar als jullie dat oubollig vinden kunnen die er natuurlijk weer uit.

Tot vrijdag.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale
Vakantiepa
D

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl

06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 07:59
Aan: [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@solcon.nl>; [redacted] <[redacted]@hotmail.nl>; Secretaris CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>; Penningmeester CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>; [redacted]@hotmail.nl
Onderwerp: RE: Vergadering van 24 jan naar 25 januari

Dag allen,

Bijgaand het aangepaste concept-streefbeeld voor Ermerzand. Een versie waarin de aanpassingen zichtbaar zijn en een 'schone' versie.

Ik heb de opmerkingen die tijdens ons overleg op 20 december zijn gemaakt verwerkt, de opmerkingen van [redacted] verwerkt en naar eigen inzicht wat verbeteringen aangebracht.

Hoofdstuk 4 (beschrijving van Ermerzand) moet nog; hoop ik deze week nog af te maken, maar dit is geen 'spannend' hoofdstuk.

Tot vrijdag,

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale
Vakantiepa
D

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl

06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: maandag 13 januari 2025 10:06
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted]; [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@solcon.nl>; [redacted] <[redacted]@hotmail.nl>; Secretaris CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>; Penningmeester CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>; [redacted]@hotmail.nl
Onderwerp: Re: Vergadering van 24 jan naar 25 januari

Beste Allen,

Dank voor de reacties. De meerderheid heeft aangegeven dat 25 januari niet wenselijk is. **De vergadering transitie blijft dus staan staan op 24 januari.**

Hartelijke groet,

[redacted]

Op 13 jan 2025, om 09:40 heeft [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl> het volgende geschreven:

Dat lukt mij niet; ik heb die zaterdag al privé-afspraken staan die ik niet wil/kan afzeggen.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: zaterdag 11 januari 2025 12:31
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@solcon.nl>; [redacted] <[redacted]@hotmail.nl>; Secretaris CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>; Penningmeester CVE Ermerzand <[redacted]@bungalowparkermerzand.nl>; [redacted]@hotmail.nl
Onderwerp: Vergadering van 24 jan naar 25 januari

Beste Werkgroep, transitiecommisie,bestuur cve/vve,

De vergadering van 24 januari willen we als bestuur CVE/VVE graag naar 25 januari verplaatsen. Zodat het voltallige bestuur aanwezig kan zijn.

Graag reactie,

Hartelijke 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 september 2024 14:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vitale parken

Dank je wel

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 september 2024 13:55
Aan: [redacted] ; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vitale parken

Prima, kan zo weg wat mij betreft.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

T: 14 0524
M: +31 (0)6 [redacted]
E: [redacted]@coevorden.nl

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 30 september 2024 13:45
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Vitale parken

Zie onderstaande opmerking in het rood, anders staat er 2x 'niet toegestaan'
Daarmee zou wat mij betreft het antwoord gemaild kunnen worden, maar het is goed dat [redacted] er nog even met een juridische blik naar kijkt.

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 30 september 2024 11:50
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Vitale parken
Urgentie: Hoog

Dag [redacted],

Onderstaande mail ontvangen.
Ik cc [redacted] en [redacted] ook even, zodat ze op de hoogte zijn hiervan. Waarom? Omdat [redacted] een LOD heeft ontvangen waar veel over gemaild is.

Kan ik een dezer dagen [redacted] onderstaand antwoord mailen?

> Allereerst heel vervelend dat u overlast ondervind van arbeidsmigranten. Dat is ook iets wat voor de gemeente niet gewenst is.
>
> De gemeente is al enige tijd in overleg met de uitzendbureaus van de arbeidsmigranten. Daarbij is aangegeven dat het plaatsen van arbeidsmigranten op recreatieparken niet toegestaan is. Het bewonen van woningen met een recreatiebestemming door arbeidsmigranten is tegenstrijdig aan het omgevingsplan en daarmee ook niet geoorloofd. De gesprekken zullen ertoe leiden dat de arbeidsmigranten van de parken Ermerstrand, Primo, Secundo en Ermerzand verdwijnen. Tot die tijd zijn afspraken gemaakt omtrent goed beheer van de situatie. Ook wij zien dat de gemaakte afspraken weer wat verwateren, dus wij zullen dit opnieuw gaan aangeven. Overlast door arbeidsmigranten is ook iets wat de gemeente niet wil en indien nodig tegen op zal treden.
>
> Wij zullen de door u genoemde punten meenemen in ons overleg met de uitzendbureaus en daarbij aangeven dat dit op korte termijn opgelost zal moeten worden.
>
> Mocht u nog willen overleggen of heeft u nog meer vragen, kunt u contact opnemen met de projectleider, de heer [redacted] [redacted]@coevorden.nl of 06-[redacted])

Hoor graag per ommegaande van je.

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: zondag 29 september 2024 18:05
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@mwcoevorden.nl>
Onderwerp: Fwd: Vitale parken

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 lezer(s) mbt Vitale Parken

Mijn naam is [redacted], zowel ik, de bewoners evenals de recreanten van het recreatiepark Ermerstrand ervaren de afgelopen tijd veel overlast van de arbeidsimmigranten, die vooral in de weekenden, op dagen dat het mooi weer is ook (door de weeks ook_ s avonds en 's nachts veel lawaaioverlast veroorzaken. Ze hebben de radio keihard aan, schreeuwen de hele dag bijna door, lopen dronken door de straten, gooien afval overal maar heen etc. Dit heeft niet alleen een negatieve impact op ons recreatie/woonplezier, nachtrust, maar ook op de algemene sfeer in de buurt.

Daarnaast is er een situatie van openbare dronkenschap, wat leidt tot onveilige situaties en overlast voor zowel de bewoners als de bezoekers van het vakantiepark. Dit gedrag heeft al verschillende malen geleid tot ongemakkelijke momenten. Bepaalde vakantiegangers blijven weg vanwege deze overlast problemen. Terwijl het toch de bedoeling is om van dit park een vitaal park te maken.

Ondertussen zijn er ook meldingen gedaan bij het uitzendbureau , die zouden actie ondernemen maar tot op heden zonder resultaat..

Ik verzoek u dringend om deze problematiek onder de aandacht te brengen en passende maatregelen te overwegen. Het is van groot belang dat we de leefbaarheid en veiligheid in onze omgeving waarborgen.

Bij voorbaat dank voor uw aandacht. Ik kijk uit naar uw reactie.

Ik zal enkele geluidsbestanden bijvoegen zodat u zelf kan horen hoe het ervoor staat.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 september 2024 14:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Werksessie Ermerzand

Hallo [redacted],

Ja, dat kan. De eigenaren bepalen hun eigen toekomst.
Wij zitten nu in een proces van transformatie naar wonen, gaat dit door dan kunnen nu ook gewenste aanpassingen van het bestemmingsplan/omgevingsplan 'gratis' meegenomen worden. Naast het proces van transformatie is het ook altijd goed om zelf na te denken over:

- Wat willen we zelf als eigenaren? En wat zou ik het leifste zien?
- Wat ontbreekt nog op het park
- Waar zouden we opbrengsten mee kunnen genereren?
- Willen we iets met duurzaamheid? Al of niet gemeenschappelijk
- Hoeveel mag bijgebouwd worden?
- Welke mensen wonen er dan?
- Etc.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 september 2024 12:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Werksessie Ermerzand

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!

Hallo [redacted], ik lees in de uitnodiging voor 28 september dat deze werksessie invloed kan hebben over de toekomst van het Ermerzand, klopt dit? Groet [redacted]

Verzonden vanaf Outlook voor Android

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 september 2024 14:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Woonbestemming Park Ermerzand - zaak 48729-2024
Bijlagen: FW: Woonbestemming Park Ermerzand - zaak 48729-2024

Hoi [redacted],

Zie mijn onderstaande opmerkingen in het rood.

Hartelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 september 2024 14:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Woonbestemming Park Ermerzand - zaak 48729-2024

Kijk je nog even naar deze beantwoording?

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Afwezig van 3 t/m 18 oktober 2024

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 19 september 2024 09:34
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Woonbestemming Park Ermerzand - zaak 48729-2024
Urgentie: Hoog

Akkoord met deze beantwoording???? Ik moet nu toch eens antwoorden.

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 9 september 2024 09:35
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Woonbestemming Park Ermerzand - zaak 48729-2024
Urgentie: Hoog

Dag [redacted],

Kan ik als volgt antwoorden?
Graag je aanpassingen hierin verwerken zodat ik het kan versturen. En de zaak kan afdoen in het Medewerkersportaal.

Gr. [redacted]

Beste [redacted]

Hartelijk dank voor jullie vragen betreffende de aankoop van Ermerzand 183.

Woonbestemming Ermerzand
Momenteel wordt bij Ermerzand onderzocht of het park gaat transformeren naar een woonbestemming. Daarvoor worden eerst alle consequenties in beeld gebracht. Daarna zal zowel het park als de gemeenteraad een keuze maken om wel of niet te transformeren. Het is dus nog niet zeker dat het park een woonbestemming krijgt.
Dit is een lang proces met verschillende stappen. Niet alleen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd, ook moet in overleg bepaald worden hoe het park er na de transformatie uit gaat zien (streefbeeld), welke voorzieningen er moeten zijn en welke kwaliteitsimpuls eigenaren willen realiseren. Dit laatste is een eis van de provincie Drenthe als compensatie voor het verdwijnen van een recreatieve voorziening. En aan een dergelijke transformatie zijn kosten verbonden. Kosten om de transformatie mogelijk te maken (leges, bouwinspectie, taxatie, kwaliteitsimpuls), maar ook kosten die samenhangen met de meerwaarde die op het perceel ontstaat door de woonbestemming (verevening). Die kosten worden nu, voor een bungalow zonder een perceelsbeschikking, ingeschat op ca. € 7.000,- Het definitieve bedrag kan pas worden vastgesteld, als alle keuzes door het park en de gemeente zijn gemaakt.

Stand van zaken
Op dit moment wordt gewerkt aan het streefbeeld Ermerzand. Samen met de eigenaren maken wij een schets hoe het 'woonpark Ermerzand 2034' eruit moet komen te zien.
De planning is als volgt:
1. Quickscan (afgerond)
2. Afsprakenbrief (getekend)
3. Onderzoeksfase (bijna afgerond)
4. Streefbeeld – hoe ziet het park er na mogelijke transformatie op hoofdlijnen uit (bijna afgerond)
5. Transformatieplan – verdere uitwerking van het streefbeeld, besluit naar verwachting eind 2024
6. Besluitvorming parkeigenaren en gemeente over transformatieplan, besluit naar verwachting begin 2025
7. Omgevingsplan – verwerken van het transformatieplan naar een omgevingsplan (bestemmingsplan), omgevingsplan naar verwachting eind 2025 vastgesteld en eind 2026 definitief
8. Overeenkomst – vastleggen afspraken met individuele eigenaren, VVE, CVE over wat is afgesproken in het transformatieplan

Genoemde data zijn indicatief en kunnen geen rechten aan worden ontleend. De planning is ook van invloed door de gemaakte keuzes van eigenaren en gemeente.

Wat betekent dit voor u

Wanneer u nu Ermerzand 183 koopt, koopt u een perceel met een recreatiebestemming. Zoals u in het bovenstaande leest, is de transformatie nog niet definitief en ook nog niet volledig zeker. U kunt er op dit moment niet wonen en u heeft een hoofdverblijf elders nodig. De gemeente Coevorden verstrekt u geen tijdelijke gedoogbeschikking. Mocht u de keuze maken er in strijd met de bestemming wel te gaan wonen, dan wijs ik u erop, dat wanneer er een handhavingsverzoek van een belanghebbende komt of wanneer de transformatie niet doorgaat, de gemeente zal handhaven op tegenstrijdig gebruik aan recreatie. Natuurlijk kunt u als potentiële nieuwe eigenaar na aankoop kiezen voor de transformatie naar een woonbestemming en draagt u met uw keuze bij aan de haalbaarheid van de transformatie.

Mocht u verder nog vragen hebben, dan kunt u deze ook stellen via: [redacted]@gmail.com.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,
Namens [redacted], [redacted]

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 4 september 2024 12:43
Aan: Gemeente Coevorden <info@coevorden.nl>
Onderwerp: Woonbestemming Park Ermerzand

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!

L.S.,

Daar wij geïnteresseerd zijn in het kopen van een bungalow op Park Ermerzand t.w. Ermerzand 183, zouden we graag het volgende willen weten;

Wanneer is het te verwachten dat de gemeente Coevorden definitief het park Ermerzand een woonbestemming geeft? En gaat dat ook daadwerkelijk gebeuren?
Voor ons natuurlijk van belang om de bungalow eventueel te kopen! We willen hierover graag zekerheid, omdat we niet graag ergens willen wonen waar het wonen feitelijk illegaal is.

Alvast hartelijk dank voor uw antwoord!

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]
Tel.: 06[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 september 2024 14:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Woonbestemming Park Ermerzand - zaak 48729-2024

Kijk je nog even naar deze beantwoording?

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Afwezig van 3 t/m 18 oktober 2024

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 19 september 2024 09:34
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Woonbestemming Park Ermerzand - zaak 48729-2024
Urgentie: Hoog

Akkoord met deze beantwoording???? Ik moet nu toch eens antwoorden.

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 9 september 2024 09:35
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Woonbestemming Park Ermerzand - zaak 48729-2024
Urgentie: Hoog

Dag [redacted],

Kan ik als volgt antwoorden?

Graag je aanpassingen hierin verwerken zodat ik het kan versturen. En de zaak kan afdoen in het Medewerkersportaal.

Gr. [redacted]

Beste [redacted]

Hartelijk dank voor jullie vragen betreffende de aankoop van Ermerzand 183.

Woonbestemming Ermerzand
Momenteel wordt bij Ermerzand onderzocht of het park gaat transformeren naar een woonbestemming. Daarvoor worden eerst alle consequenties in beeld gebracht. Daarna zal zowel het park als de gemeenteraad een keuze maken om wel of niet te transformeren. Het is dus nog niet zeker dat het park een woonbestemming krijgt.
Dit is een lang proces met verschillende stappen. Niet alleen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd, ook moet in overleg bepaald worden hoe het park er na de transformatie uit gaat zien (streefbeeld), welke voorzieningen er moeten zijn en welke kwaliteitsimpuls eigenaren willen realiseren. Dit laatste is een eis van de provincie Drenthe als compensatie voor het verdwijnen van een recreatieve voorziening. En aan een dergelijke transformatie zijn kosten verbonden. Kosten om de transformatie mogelijk te maken (leges, bouwinspectie, taxatie, kwaliteitsimpuls), maar ook kosten die samenhangen met de meerwaarde die op het perceel ontstaat door de woonbestemming (verevening).

Stand van zaken
Op dit moment wordt gewerkt aan het streefbeeld Ermerzand. Samen met de eigenaren maken wij een schets hoe het 'woonpark Ermerzand 2034' eruit moet komen te zien.
De planning is als volgt:
1. Quickscan (afgerond)
2. Afsprakenbrief (getekend)
3. Onderzoeksfase (bijna afgerond)
4. Streefbeeld – hoe ziet het park er na mogelijke transformatie op hoofdlijnen uit (bijna afgerond)
5. Transformatieplan – verdere uitwerking van het streefbeeld
6. Besluitvorming parkeigenaren en gemeente over transformatieplan
7. Omgevingsplan – verwerken van het transformatieplan naar een omgevingsplan (bestemmingsplan)
8. Overeenkomst – vastleggen afspraken met individuele eigenaren, VVE, CVE over wat is afgesproken in het transformatieplan

Wat betekent dit voor u
Wanneer u nu Ermerzand 183 koopt, koopt u een perceel met een recreatiebestemming. Zoals u in het bovenstaande leest, is de transformatie nog niet definitief en ook nog niet volledig zeker. U kunt er op dit moment niet wonen en u heeft een hoofdverblijf elders nodig. De gemeente Coevorden verstrekt u geen tijdelijke gedoogbeschikking. Mocht u de keuze maken er in strijd met de bestemming wel te gaan wonen, dan wijs ik u erop, dat wanneer er een handhavingsverzoek van een belanghebbende komt of wanneer de transformatie niet doorgaat, de gemeente zal handhaven op illegaal gebruik. Natuurlijk kunt u als potentiële nieuwe eigenaar na aankoop kiezen voor de transformatie naar een woonbestemming en draagt u met uw keuze bij aan de haalbaarheid van de transformatie.

Mocht u verder nog vragen hebben, dan kunt u deze ook stellen via: [redacted]@gmail.com.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,
Namens [redacted], [redacted]

[redacted]

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 4 september 2024 12:43
Aan: Gemeente Coevorden <info@coevorden.nl>
Onderwerp: Woonbestemming Park Ermerzand

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!

L.S.,

Daar wij geïnteresseerd zijn in het kopen van een bungalow op Park Ermerzand t.w. Ermerzand 183, zouden we graag het volgende willen weten;

Wanneer is het te verwachten dat de gemeente Coevorden definitief het park Ermerzand een woonbestemming geeft? En gaat dat ook daadwerkelijk gebeuren?
Voor ons natuurlijk van belang om de bungalow eventueel te kopen! We willen hierover graag zekerheid, omdat we niet graag ergens willen wonen waar het wonen feitelijk illegaal is.

Alvast hartelijk dank voor uw antwoord!

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]
Tel.: 06[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 oktober 2024 17:06
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com
CC: [redacted]; [redacted] ([redacted])
Onderwerp: Samenvatting 28 september 2024
Bijlagen: Samenvatting werksessie Ermerzand 28 sept - 20241010.xlsx

Hallo allen,

[redacted] en ik hebben de inventarisatie van de uitkomsten van de werksessie van 28 september jl vanmiddag afgerond. Zie bijlage.
Graag lichten we dit morgenvroeg nader toe en stemmen we graag het vervolg af.

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

SAMENVATTING WERKSESSIE ERMERZAND **28 september 2024**

Opbrengst uit ronde 1: erf en tuin

	Bestaand	Nieuw	Vastleggen in OP/TP	Vastleggen in HHR/ Statuten	Financiele implicatie	Relatie met nr.		
1. Bebouwing max 100 m2	V		V		nee			
2. 1 bouwlaag		V	V		nee			
3. Schuur max 12 m2, 3 m1 hoog		V	V		nee			
4. Houtopslag e.d.	V		V		nee			
5. Regels tav kleurstelling	V			V	nee			
6. Behoud schoorsteen	V			V	nee			
7. Perceel: basis 158 m2, uit te breiden waar mogelijk		V		V	mogelijk			
8. Geen regels tav groen in tuin	V			V	nee			
9. Hagen/groene afscheiding met afgesproken hoogtes		V	V	V	mogelijk			
10. Max verhardingspercentage		V	V	V	nee			
11. Parkeren: niet in tuin, maar op de aangewezen plaats		V	V	V	nee			
12. 1 parkeerplaats per woning, rest op centrale plaats		V	V	V	nee			
13. Carport als één ontwerp voor de 3 woningen		V	V	V	ja			

Opbrengst uit ronde 2: de gezamenlijke ruimte

	Bestaand	Nieuw	Vastleggen in OP/TP	Vastleggen in HHR/ Statuten	Financiele implicatie	Relatie met nr.	Actie houder	Realistisch
14. Eiland: moes/pluktuin, voedselbos		V	V	V	mogelijk		CvE	
15. Strand: verbreden groenstrook		V		V	mogelijk		CvE	
16. Verlichting: laag, in berm, wel/niet met sensor		V		V	ja		CvE	
17. Afval: bij entree, gescheiden, ondergronds		V		V	mogelijk		Gem	
18. Verkeer:								
- Asfalt	V			V	nee		CvE?	
- Begroeiing langs de wegen niet te hoog	?		V	V	nee		CvE	
- Plankenpad om het meer		V	V		ja		CvE/Gem	
- Eenrichtingsverkeer handhaven	V			V	nee		CvE	
19. Entreegebied:								
- Extra uitgang maken		V	V	V	ja		CvE	
- Verbeteren/verfraaien		V			ja		CvE	
- Overslagpunt voor zwaar transport		V	V	V	ja		Gem	
- Slagboom terug		V		V	ja		CvE/Gem	

20. Parkeren:							
- Centrale parkeerplaatsen uitbreiden		V	V	V	ja		CvE/Gem
- Plaatsen laadpalen (evt icm panelen)		V		V	ja		CvE
21. Nutsvoorzieningen:							
- Verbeteren hemelwaterafvoer		V			ja		CvE
- Terugbrengen brandgangen		V	V	V	mogelijk		CvE/Gem
- Stroomnet op orde qua capaciteit		V	V	V	mogelijk		CvE/Gem
22. Wonen: niet meer woningen	V		V		nee		CvE
23. Groen:							
- Behoud groene karakter	V			V	nee		CvE
- Behoud open ruimte	V			V	nee		CvE
- Gezamenlijk onderhoud	V			V	nee		CvE

Opbrengst uit ronde 3: de collectieve voorzieningen

	Behouden	Weghalen	Aanpassen	Toevoegen	Financiele implicatie	Relatie met nr.	Opmerking
Bestaande voorzieningen							
24 Parkeerplaatsen bij MFC	V						
25 Speeltuin/trapveldje	V						
26 Jeu de boules	V						
27 Parkeren bij entree (2 locaties)	V						
28 Wasruimte		V					
29 Vergaderruimte	V						
30 Opslagruimte	V					div	
31 Multifunctionele ruimte/Feestzaal	V						
32 Receptie	V						
33 Brievenbussen			V				Meerderheid voor verplaatsen naar entree
34 Tennisbaan		V					
35 Midgetgolf		V					
36 Zwembad		V					
37 Meerhuis			V			div	Suggesties: vergader, admin, zorg, appartementen
38 Fitnessruimte (was geen sticker)							
39 Openbaar toilet (was geen sticker)							
40 Strand (was geen sticker)							

			V		[redacted]	
			V			
			?			
			? Zorg			
			? Zorg			
			? Zorg			
			?			
			?			
			?			
			?			
			X			
			?			
			?			
			?			
			?			
			? Zorg			
			? Zorg			
			V			
			V			
			?			
			?			
			?			
			?			
			?			
			? Zorg			
			?			

Toevoegen nieuwe dingen

41 Extra clusters parkeerplaatsen
42 Pakketmuur bij entree
43 Steiger bij het strand
44 Medische ruimte/Fysio?Wijkverpleging
45 In MFC pedicure/schoonheidsspec.
46 Sauna/Massage
47 Waterpomp op strand
48 Vlot/ponton in het water
49 Dierentuintje bij trapveldje
50 Hobbyruimte bij MFC
51 Pakketmuur bij MFC
52 Appartementen op locatie Meerhuis
53 Nieuw MFC
54 Kruidentuin/Moestuin
55 Feestzaal ook verhuren
56 Zorgwoningen (2 st)
57 Verplaatsbare mantelzorgwoning

Opties voor het Eiland

58 Moestuin/kruidentuin
59 Klimbos/fitnessparcour/Trimbaan
60 Appartementen/bungalows
61 Voedselbos
62 Vaste (auto) verbinding met eiland
63 Dieren
64 Terug naar de natuur
65 Saunagelegenheid
66 Hondenuitlaatplaats

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 22 november 2024 12:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: streefbeeld
Bijlagen: Opzet streefbeeld 22nov24.docx

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

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

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

Opzet streefbeeld Ermerzand

1. Inleiding
2. Structuur transformatieproces
3. Stand van zaken transformatie Ermerzand: waar staan we nu
4. Opbouw streefbeeld: wat is er nu, wat is het streven, welke acties horen daarbij
5. Thema Huis en erf
6. Thema groen
7. Thema verkeer (wegen en parkeren)
8. Thema nutsvoorzieningen (boven- en ondergronds)
9. Thema afval
10. Thema post & pakjes
11. Thema voorzieningen
12. Kwaliteitsimpuls
13. Wel of niet meedoen
14. Stroomlijnen regelgeving gemeente – VvE/CvE
15. Financiën: tot nu toe bekende kosten en ramingen van vervolgkosten
16. Vervolg, waaronder uiteenzetting besluitvormingsproces

Ad 5
Bepalingen over bouwen en gebruiken erf

Ad 6
Beter beschermen groene kwaliteit/structuur, icm groenbeheersplan park

Ad 7.
Wegenstructuur, waaronder in/uitgang en slagboom
Dimensionering van de weg
Bereikbaarheid/vluchtwegen e.d.
Parkeerclusters

Ad 8.
Kwaliteit en capaciteit van wegen, kabels en leidingen

Ad 11
Beschrijving dat de discussie over de toekomst van de gezamenlijke voorzieningen in de tijd wordt gezet, met uitzondering van een aantal zaken waarover nu al duidelijkheid is.
Dat hierover in de AO afspraken worden vastgelegd (uitwerking binnen x jaar) en dat er kaders zullen worden meegenomen: nieuwe invullingen die passen bij de woonfunctie en het parkachtige karakter en/of instandhouden bestaande voorzieningen.
Dat dit ook planologisch zal worden vastgelegd.

Ad 12
Koppeling met 11: uitvoering kwaliteitsimpuls (= duurzame toekomst als woonpark) wordt in de tijd gezet.

Ad 13
Beschrijving van de verschillende smaken

Ad 14

Tabel met waar zaken nu geregeld/bepaald/vastgelegd zijn (statuten, reglement, BP) en hoe dat na de transformatie zou moeten gebeuren (in hoofdlijnen)

Ad 15
Kosten nu bekend: vereveningsbijdrage, taxatie, bouwbesluit, ?
Kosten te bepalen: plankosten, uitvoeringsmaatregelen (aanleg parkeerclusters, verbeteren entree/uitgang, infra op orde, ?)

Ad 16
Duiding vervolgproces: vaststellen streefbeeld (informeel, streven naar tenminste 2/3), uitwerken naar TP en opstellen ruimtelijk plan, opstellen AO's, besluitvormingsproces in VvE/CvE

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 november 2024 09:38
Aan: [redacted]; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]; [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verslag overleg transitiecommissie 25 oktober jl.
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20241025.docx

Deze kan naar de eigenaren worden verspreid

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **25 oktober 2024**

Aanwezig: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]
Afwezig m.k.: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted],
C.c.: [redacted]

Opmerkingen op concept verslag 11 oktober jl.

- [redacted] moet zijn [redacted]
- Verslag verder akkoord

Agenda en mededelingen

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open. Zowel de gemeente als het park wordt nagedacht over mogelijke scenario's. Voorstel is om daarna een themasessie met elkaar te houden en de opties met elkaar bespreken.
- Vraag aan [redacted] of inmiddels bekend is wanneer de externe adviseur aanschuift. [redacted]

Juridisch advies

- [redacted] heeft notaris [redacted] van kantoor Veen & Veste gesproken en het advies van [redacted] gedeeld om te vragen om mee te kijken.
- [redacted] was eerder betrokken bij Ermerzand namens dit notariskantoor, hij werkt nu echter voor de gemeente Coevorden. [redacted] gaat overleggen met [redacted] of hij aangehaakt kan worden. [redacted]
- [redacted] overlegd het juridisch advies met de publieksvriendelijke versie met het bestuur van de CvE/VvE [redacted]
- Verder maakt [redacted] nog een publieksvriendelijke versie van het juridisch advies. [redacted]

Werksessie 28 september

- [redacted] mailt de luchtfoto van de werksessie van 28 september jl. naar [redacted] Hij zorgt voor 195 exemplaren voor alle eigenaren. [redacted] vraagt of DAAD een bestand heeft met een hogere resolutie. [redacted]

Streefbeeld

- [redacted] Heeft van [redacted] nog een aantal mails ontvangen van eigenaren die schriftelijk hadden gereageerd. Deze reacties worden nog toegevoegd aan de tabel met uitkomsten van 28 september jl.
- In de ALV van 9 november as. zal een terugkoppeling van 28 september worden gegeven, inclusief een vooruitblik naar het vervolg. [redacted] zal hiervoor een concept presentatie maken. Deze concept presentatie wordt in de bijeenkomst van 8 november besproken. [redacted]
- Concept streefbeeld wordt besproken in de volgorde: met de commissie en gemeente, met de werkgroep, met de besturen en daarna met de eigenaren. ntb

Taxatie

- [redacted] heeft [redacted] om een reactie gevraagd over de vragen/second opinion/opmerkingen van [redacted] Nog geen reactie ontvangen. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] heeft Holthof gevraagd naar een tussentijdse rapportage. We hebben daarop een bestand ontvangen van 175 keuringsformulieren. Daarvan wordt nog een algemene rapportage gemaakt. [redacted]
- [redacted] mailt [redacted] een lijstje van woningen die nog niet getoetst zijn. [redacted]
- Daarnaast nog een rapportage maken per bungalow die we aan de eigenaren kunnen verstrekken. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- Het belastingregime veranderd niet, alleen de waardestijging zal wel invloed hebben.
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage. [redacted]
- Definities bestemmingsplan en omgevingsplan maken en uitleggen . [redacted]
- Q&A voor het eind van het jaar actualiseren en versturen naar alle eigenaren. [redacted]

Nieuwsbrief

- [redacted] maakt een concept voorstel voor de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] Nieuwsbrief gelijk na de ALV van 9 november as. Mogelijke thema's:
    - Terugkoppeling themasessie
    - Bijeenkomst ALV
    - Vervolgproces [redacted]

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 8 november 09.00 uur op het park (voorbereiding van terugkoppeling en vooruitblik in ALV)
- 22 november 09.00 op het park [redacted] afw)
- 6 december 09.00 op het park
- 20 december 09.00 uur op het park

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 streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 november 2024 14:02
Aan: [redacted]; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verslag transitiecommissie 11 oktober 2024
Bijlagen: Aant ov Ermerzand transitiecommissie 20241011.docx

Hallo allen,

Dit verslag kan naar de eigenaren worden verzonden.

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

Overlegtransformatie Ermerzand - gemeente en VVPD **11 oktober 2024**

Aanwezig: [redacted] (vz), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Aanwezig op uitnodiging: [redacted]; Advocaat en curator bij kantoor Rotshuizen Geense

Afwezig m.k.: [redacted]

C.c.: [redacted]

Juridische aspecten

- Advocatenkantoor Rotshuizen Geense heeft een advies gemaakt voor beantwoording van de juridische vragen die spelen bij de transformatie. Het advies is gemaakt op basis van:
- De gestelde vragen vanuit de Commissie en gemeente
  - Statuten van het park
  - Oprichtingsaktes van de Verenigingen
  - Nadere info over het park; bv. bijzonder bij Ermerzand is een combinatie van VvE en CvE.
- Oproep aan [redacted] om op basis van het gesprek van vanochtend ook aspecten te benoemen die wel van toepassing zijn , maar niet gevraagd zijn.
- Juridische uitgangspunten park
  - In 2018 zijn akten gewijzigd door [redacted] van de erfpacht.
  - CvE; 195 eigenaren
  - VvE; 195 eigenaren en CvE (met 65 stemmen) De 65 stemmen worden uitgebracht op basis van de uitkomst van de ALV van de CvE. Tot nu toe slechts 2x ingebracht.
- Het wijzigen splitsingsaktes en statuten zouden niet zo ingewikkeld hoeven te zijn, omdat je dan juist de huidige situatie in stand houdt en reguleert.
- Aangezien het advies veel juridische vaktaal behelst, waarbij de achterliggende context niet altijd zonder uitleg te doorgronden is door een leek, is afgesproken dat ook nog een begrijpelijker versie wordt gemaakt.
- Daarnaast zal [redacted] ook nog overleggen met de notaris om zijn advies af te ronden.
- De belangrijkste conclusie is dat de gemeente bij een transformatie een overeenkomst sluit met de VvE, die overigens gemandateerd moet zijn vanuit de ALV, dus vanuit alle eigenaren.

Werksessie 28 september 2024

- [redacted] en [redacted] hebben de uitkomsten van de werksessie geturfd en opgeteld. Daarbij zijn alle meningen en opmerkingen van de werksessie meegenomen.
- [redacted] geeft een korte terugkoppeling van de huidige stand van zaken van de uitkomst. De apart ingediende schriftelijke reacties dienen nog wel verwerkt te worden.
- Op het moment dat de uitkomst van de werksessie duidelijk is, kan een eerste concept van het streefbeeld worden opgesteld.

Opmerkingen op vorig verslag

- Vanaf juni zijn geen verslagen gemaakt i.v.m. de voorbereiding van de werksessie

Agenda en mededelingen

- De discussie omtrent de eigendom van de weg staat nog open..
- De onderstaande punten zijn niet in het overleg besproken, maar zijn de openstaande acties of mededelingen van het laatste overleg.

Streefbeeld

- [redacted] maakt concept streefbeeld na28 sept
- Concept bespreken met [redacted] en gemeente
- Concept bespreken met werkgroep
- Concept bespreken met besturen
- Concept versturen naar eigenaren

Taxatie

- [redacted] vraagt [redacted] de vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie om een reactie. [redacted]

Toetsing Bouwbesluit

- [redacted] zal Holthof vragen naar een tussentijdse rapportage. [redacted]

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De uitleg over het gemeentelijke belastingregime aanpassen (2e woning toevoegen) en apart versturen in pdf en als bijlage bij de eerstvolgende Q&A. [redacted]
- Het belastingregime veranderd niet, alleen de waardestijging zal wel invloed hebben.
- De beantwoording van vragen van [redacted] worden toegevoegd als bijlage.

Nieuwsbrief

- [redacted] maakt een concept voorstel voor de volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] [redacted]

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen: met werkgroep

- 11 oktober 09.00 uur Alle acties afronden, voorstellen juridisch adviseur en verdere terugkoppeling 28 sept.
- 25 oktober concept streefbeeld met bestuur CvE en VvE
  8 november
- 22 november [redacted] afw)
- 6 december
- 20 december

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 streefbeeld 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. [redacted] mailt Het Ermer Loo naar [redacted] en [redacted] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [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 2e 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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@liniefc.nl>
Verzonden: woensdag 28 augustus 2024 14:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: Verwachte datum definitieve woonbestemming Ermerzand

Urgentie: Hoog

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

Geachte [redacted]

Uw naam heb ik doorgekregen van makelaar [redacted] te Sleen n.a.v. een voorgenomen koop door een cliënt van mij van een recreatiewoning op Ermerzand met het oogmerk van definitieve bewoning (hoofdverblijf). De gemeente Coevorden geeft thans geen individuele beschikkingen voor permanent wonen af in afwachting van de definitieve bestemming wonen.

In uitingen op de site https://www.coevorden.nl/veelgestelde-vragen-vakantiepark-ermerzand lees ik dat die definitieve bestemming in 2024 nog kan afkomen. Hoe realistisch is dat?

> Maar het veranderen van de bestemming van een vakantiepark heeft gevolgen. Daarom gaan we eerst verder onderzoek doen. In het voorjaar van 2023 tekenden de eigenaren en de gemeente Coevorden een intentieovereenkomst om dit onderzoek te starten. In deze overeenkomst staan afspraken over hoe het vervolgonderzoek verloopt en hoe het park en de gemeente samenwerken.
>
> Als het vervolgonderzoek klaar is beslissen de eigenaren op het park of ze nog steeds willen veranderen naar een woonpark. Dit besluit kan waarschijnlijk in 2024 genomen worden.

Thans is het voor aspirant kopers c.q. eigenaren razend moeilijk en alsdan ook nog doorgaans erg duur om financiering te vinden voor een eigen woning als hoofdverblijf waar nog recreatiebestemming op rust (veel potentiële financiers accepteren de gedoogsituatie niet als zijnde strijdig met de wet), financiering voor een recreatiewoning kan wel, maar veronderstelt doorgaans weer een vaste woon- en verblijfplaats elders van de eigenaren van een recreatiewoning bij de meeste beschikbare financiers. Vleesch noch visch dus in financieringsland.

Overige vragen

▼ Hoe gaat de gemeente in de tussentijd om met aanvragen om permanent te woner

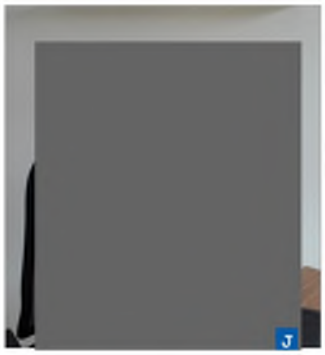
Gemeente Coevorden geeft geen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen me
deden we ook al een tijd niet meer. We onderzoeken nu of het park verandert naar ee
woonbestemming. In deze periode handhaven we niet op illegaal wonen op het park.

Is er in het VVPC ruimte gelaten voor een 'soort' hardheidsclausule voor die individuele gevallen waarin (aspirant)eigenaren met het oog op a.s. permanente bewoning ernstig financieel nadeel ervaren hangende het besluitvormingsproces tot het moment van besluit tot definitieve bewoning? M.a.w. kan o.g.v. een hardheidsclausule (en alleen dan) de Gemeente Coevorden vooruitlopend op de bestemmingswijziging een persoons- of perceelsgebonden aanwijzing worden verstrekt?

Ik verneem graag.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

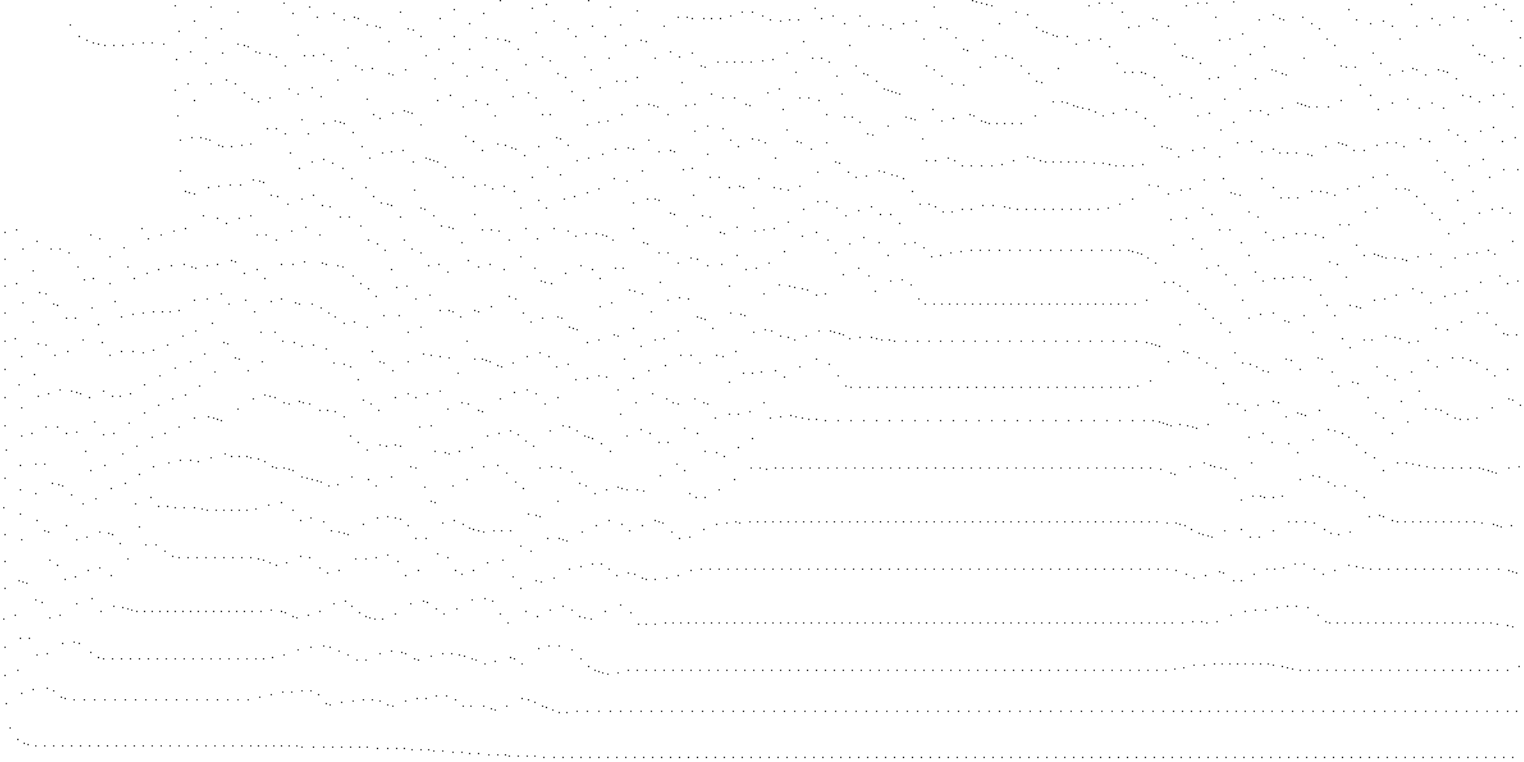
Hoeveel geld is genoeg voor de rest van je leven?



Diamantdreef 16
7828 AW Emmen
+31 [redacted]
+31 6 [redacted]
info@liniefc.nl
www.liniefc.com
Wft-register: 12012942

LINIE FC
Verrijk je leven

Op alle aanbiedingen, acceptaties, consulten, offertes en overeenkomsten van, door, bij of met LINIE FC zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Voor een overzicht van al onze financiële diensten en tarieven heeft LINIE FC een Dienstenwijzer en productgerelateerde Dienstverleningsdocumenten beschikbaar.
De algemene voorwaarden en onze werkwijze zijn te raadplegen op www.liniefc.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