

Gemeente
Coevorden

Beste eigenaren,

Sinds 2015 zijn er gesprekken gaande tussen de gemeente Coevorden en het bestuur van de VvE en CVE omtrent de toekomstige bestemming van Ermerzand. Naar aanleiding van verzoeken van een deel van de toenmalige eigenaren om permanent te mogen wonen op Ermerzand, heeft de Gemeenteraad op 3 februari 2015 een besluit genomen om te onderzoeken of het vakantiepark Ermerzand kan worden getransformeerd naar wonen. Waarbij de vraag beantwoord zal moeten worden: wil Ermerzand een recreatiepark zijn of een woonpark. Het park Ermerzand heeft (in het algemeen) een groot belang om het permanent mogen wonen voor de toekomst te waarborgen. Op basis van de gevoerde gesprekken wil het bestuur, samen met de gemeente, u informeren middels deze brief.

Aanvankelijk werd er gedacht aan het project Ermerloo op Ermerzand; Een woonpark waar zorg en aandacht voor ouderen zou zijn. Dit project is momenteel omgebouwd tot een vorm van onderlinge ondersteuning en naoberschap. In 2019 zijn de gezamenlijke Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe gestart met het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. Een onderdeel hiervan is dat gemeenten en parken ondersteund kunnen worden bij het zoeken naar een nieuwe functie voor die vakantieparken die niet langer toeristisch-recreatief zijn. De gemeente Coevorden maakt gebruik van de aanwezige kennis, ervaring en de mogelijkheden die er nu zijn .

De eerste stap in het transformatieproces is het in kaart brengen van de huidige situatie op het park en te bepalen wat nodig is om te komen tot een nieuwe bestemming. Dit wordt gedaan middels een zgn. QuickScan. De QuickScan voor Ermerzand is inmiddels uitgevoerd en is als bijlage bij deze brief gevoegd. Ermerzand is hierbij beoordeeld als “niet langer vitaal en geschikt voor transformatie naar een woonfunctie”, met daarbij een aantal aandachtspunten.

Vanwege bestuurswisselingen, het ontbreken van een vertegenwoordiger vanuit Ermerzand bij de gesprekken en een lagere prioriteit bij de gemeente heeft dit proces enige tijd stilgelegen. Momenteel willen zowel het bestuur als de gemeente deze gesprekken weer oppakken. Vanuit de gemeente Coevorden zal projectleider Tonny Baas dit proces begeleiden en vanuit de organisatie Vitale Vakantieparken Drenthe wordt dit gedaan door transformatieadviseur Gerben Rouwenhorst. Aangezien de transformatie zowel ons gezamenlijke eigendom alsook de in uw particuliere bezit zijnde bungalows betreft, hebben deze gesprekken invloed op zowel de VvE, de CVE als uw persoonlijke bezit. De transformatie zal op vele gebieden gevolgen hebben. Het bestuur en de gemeente willen dit graag goed voor u in kaart brengen.

Wij kunnen ons voorstellen dat er vele vragen zijn, maar in het begin van de fase van het proces om te komen tot transformeren tot een woonpark is nog niet alles duidelijk. Daarbij kunnen wij ons voorstellen dat er 3 hoofdvragen zijn. Die kunnen wij nu alleen nog maar globaal beantwoorden. Het komende onderzoek zal antwoord gaan geven op alle vragen.

Fisiel brief

daatum

- *Wat heb ik eraan?*

Als Ermerzand een woonpark wordt, betekent dit dat het permanent mogen wonen definitief geregeld is. De functies wonen en recreëren zijn niet meer ver mengd. Het zal niet alleen een waardestijging voor de woning betekenen, ook zekerheid naar de toekomst. Daarnaast komt er duidelijkheid over het bezit en beheer van de algemene voorzieningen op het park.

- *Wat kost het mij?*

Transformeren kost geld. Denk aan bestemmingsplanwijzigingen, omgevingsonderzoeken, verbeteren van bungalows die niet nog aan het Bouwbesluit voldoen, verbeteren van infrastructuur. Kortom: alle ingrepen die nodig zijn om het park klaar te maken voor haar nieuwe bestemming. Daarnaast zal de Gemeenteraad een besluit nemen over eventuele verevening van (een deel van de) meerwaarde. De verevening zal nooit hoger zijn dan de waardestijging, die over blijft na aftrek van de individuele kosten.

- *Wat gaat er gebeuren?*

Een mogelijk doel is een bestemmingswijziging om permanent wonen voor iedereen mogelijk te maken. Voor een bestemmingswijziging zijn allerlei onderzoeken nodig voor de onderbouwing en het in kaart brengen van de huidige situatie om te bepalen of er nog aanpassingen nodig zijn om aan het nieuwe bestemmingsplan te voldoen. De komende tijd wil het bestuur van de CVE (in opdracht van de VvE) samen met de gemeente onderzoeken wat de kosten en opbrengsten zijn en in kaart brengen hoe om te gaan met de algemene voorzieningen. Verder zal per woning in kaart moeten worden gebracht wat de kosten en de meerwaarde zijn. In de bijlage zit het stappenplan om te komen tot deze transformatie.

Het doorlopen van dit proces kost veel tijd en vraagt veel inspanning van de direct betrokkenen. Het bestuur heeft zich opgeworpen om deze inspanning voor u te plegen en veel zaken en consequenties vooraf voor u uit te zoeken. De resultaten van de verschillende onderzoeken zullen aan u ter besluitvorming worden voorgelegd. Het gaat dus om veel meer dan alleen de wens tot permanente bewoning bij een deel van onze eigenaren. Goede onderhandeling en vertegenwoordiging vanuit Ermerzand is dus belangrijk.

Het bestuur wil graag verder naar een duurzaam en levensvatbare functie voor Ermerzand. Uw mening is zeer belangrijk voor een voortzetting van het proces. Het bestuur heeft u onlangs via de website CVErmerzand.nl gevraagd of het CVE-bestuur ook namens de VvE verkennende gesprekken op te pakken en uw belangen daarin te vertegenwoordigen. Tot op heden zijn daar nog niet voldoende stemmen op uitgebracht zodat er nog geen meerderheid voor goedkeuring is. Door middel van deze brief, opgesteld in samenwerking met de gemeente Coevorden en het bestuur van bungalowpark Ermerzand, roept het bestuur u nogmaals op om uw goedkeuring te geven zodat wij uw belangen kunnen behartigen namens CVE en VvE. Uiteraard zullen we u tijdig en voortdurend informeren en besluiten aan u voorleggen. Tevens willen wij u vragen om kritisch mee te denken over de toekomst van Ermerzand. Op CVErmerzand.nl staat veel informatie die de transformatie beschrijft en verslagen van reeds gevoerde gesprekken.

Het bestuur zal de stappen in het transformatieproces aan u voorleggen. Een eventueel definitief besluit zal het bestuur aan u voorleggen op basis van in beeld gebrachte consequenties. Hierbij is te denken aan bepaling voor de waardestijging, eventuele kosten, toets aan het Bouwbesluit, afspraken over 'eigen' openbare voorzieningen, etc.

In een aparte bijeenkomst zullen afgevaardigden van Vitale Vakantie Parken Drenthe, de gemeente Coevorden en het bestuur uw nader inlichten over het transformatie proces. Tevens zal hier ook het resultaat van de enquête worden gepresenteerd.

Uw reactie kunt u versturen, door middel van:

- een mail naar de secretaris van het park Ermerzand, [REDACTED] [\[REDACTED\]@bungallowparkmerzand.nl](mailto:[REDACTED]@bungallowparkmerzand.nl) (of) [\[REDACTED\]](#)
- de bijgesloten antwoord envelop (postzegel is niet nodig)

Voor vragen kunt u contact opnemen met het bestuur. Het bestuur zal ook de vragen voor de gemeente bundelen, overleggen en daarna aan u terugkoppelen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Bestuur Ermerzand

Gemeente Coevorden

Bijlagen:

- Stappenplan transformatieproces
- Quickscan Ermerzand

ANTWOORDKAART:

- 1. Gaat u ermee akkoord dat het CVE bestuur ook de VVE vertegenwoordigt in de gesprekken betreffende het in kaart brengen van de consequenties voor de transitie van Ermerzand tot een woonpark?**

 - Ja, ondergetekende gaat akkoord met de vertegenwoordiging.
 - Nee, ondergetekende heeft bezwaar.
 - Geen mening.

- 2. Bent u het eens om het park te transformeren naar permanent wonen?**

 - Ja, permanente woonbestemming is belangrijk voor mij. (*Vanzelfsprekend een en ander afhankelijk van de nog in kaart te brengen verwachte opbrengsten, kosten en overige consequenties*)
 - Nee, geen belang bij permanente woonbestemming.
 - Nee, ik heb al een woonbeschikking.
 - Ja, ik heb al een woonbeschikking, maar vindt het belangrijk om van het gehele park te voorzien van een permanente woonbestemming.
 - Geen mening.

- 3. Heeft het bestuur uw mandaat om maximaal €5.000,- te investeren uit de algemene reserves in onderzoeken t.b.v. de transitie? Mochten de onderzoekskosten hoger worden, dan zal het bestuur in overleg gaan met eigenaren?**

 - Ja, het bestuur heeft toestemming om de mogelijke transformatie naar een woonpark te onderzoeken.
 - Nee, het bestuur mag onderzoeken, maar geen kosten maken en zal elke uitgave vooraf moeten verantwoorden.
 - Geen mening.

Naam eigenaar:

Naam 2^e eigenaar:

Huisnummer:

Datum:

Handtekening:

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

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

Betreft: Onderzoek bouwbesluit tbv mogelijke transformatie

18 augustus 2023

Beste bungaloweigenaar,

De mail die u afgelopen week heeft ontvangen met als titel 'controle bungalows in verband met permanente bewoning' heeft de nodige vragen opgeroepen.

Dit is begrijpelijk. Deze mail had pas verzonden moeten worden na het uitkomen van de 'Nieuwsbrief Transitie' waarin uitleg over deze procedure, zoals afgesproken in de ALV, wordt opgenomen. Ten gevolge van het feit dat vanwege vakantie van enkele medewerkers van de gemeente de nieuwsbrief vertraging opliep is de volgorde niet gelopen zoals gepland. Daarom de volgende toelichting:

Voor het omzetten van de status van recreatiewoning naar reguliere woning is het noodzakelijk dat iedere bungalow wordt getoetst of wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Dit geldt ook voor bungalows met een perceelsgebonden beschikking, immers ook dat zijn recreatiewoningen, zij het dan met een bijzondere status.

Deze toetsing blijkt in de praktijk nogal mee te vallen. We hebben alvast drie bungalows laten toetsen om hierover duidelijkheid te krijgen. Zowel de basisbungalow als de grotere standaardbungalow blijken te voldoen aan deze eisen. In feite wordt enkel gekeken naar zaken als ventilatie en andere veiligheidsaspecten, zoals een rookmelder en dergelijke. De inspecteur verwacht aan een half uurtje per bungalow genoeg te hebben.

Het onderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige in opdracht het park. De kosten worden naderhand verrekend in het gehele transitieverhaal. Tenzij de transitie geen doorgang vindt. Dan zal de gemeente de kosten voor haar rekening nemen. Daarnaast financiert de gemeente de kosten voor.

Indien uw bungalow niet voldoet, dan wordt u in de gelegenheid gesteld dit alsnog in orde te maken. Indien u daartoe niet bereid bent, dan wel medewerking aan het onderzoek weigert, dan kan uw bungalow in principe niet worden meegenomen in een eventuele transitie. Het blijft dan een recreatiebungalow. Dat betekent onder meer dat de financieringsmogelijkheden beperkter zijn, dat een hogere hypotheekrente zal worden verlangd en dat de gemeente zal gaan handhaven op niet-recreatief gebruik, voor zover er geen perceelsgebonden woonbeschikking bestaat. (of hiervan sprake is kunt u nagaan op de zogenaamde 'verbeelding' bij het huidige bestemmingsplan).

Daarbij is het volgens het overgangsrecht mogelijk het recreatief gebruik, onder bepaalde voorwaarden, bij een transformatie naar wonen langer aan te houden.

Voor eigenaren die volledig buiten een eventuele transitie willen blijven blijft de woning de recreatiebestemming houden en kan een bestemmingswijziging naar wonen alleen tegen zeer hoge kosten en op individuele basis.

Hopende een en ander zo iets te hebben verduidelijkt. Mocht u nog vragen hebben, kunt u die mailen naar transitie.ermerzand@gmail.com.

Met vriendelijke groet,

Transitiecommissie Ermerzand

Beste [REDACTED] en Transitie Commissie,

Hierbij mijn opmerkingen, vragen en meningen ten aanzien van de Q&A 20240301.

Ik heb per bladzijde en eventuele vragen op volgorde beschreven.

Op termijn hoop ik hier op welke wijze dan ook iets van terug te zien.

Blz 1:

De content van deze pagina is achterhaald en gedateerd. Dit werkt erg verwarrend.
Actualiseren is het advies.

Blz 3:

Vraag 1.4:

Voorstel voor betere vraagstelling:

Is het mogelijk om te kiezen voor een hybride constructie waarbij wonen en recreatief gebruik van de bungalow is toegestaan?

Vraag 1.6:

Note:

Dit financiële voordeel is alleen aanwezig bij verkoop.

In die tussenliggende fase heb je er alleen 'nadelen' van omdat b.v. de WOZ stijgt.

Voor een lopende hypotheek is de vraag of omzetting van een 'normale' hypotheek loont gezien de mogelijk nieuwe rente en boetes die betaald moeten worden.

Blz 4:

Vraag 1.7:

Note:

Deze 80% van de waardevermeerdering is niet in cash beschikbaar. Immers u verkoopt uw woning niet. De 20% en de andere kosten (binnen de 80%) moeten door u opgehoest worden bij transformatie naar woonbestemming.

Voordelen indien de kosten lager blijven? Ja, je hoeft minder uit te geven maar er is geen voordeel op het moment van...

Vraag 1.8 / 1.11 en meer:

Wat is nu de definitie van 'voldoende animo', 'grootste deel' etc.

Mijn vraag: Wanneer krijgen we het definitieve aantal te horen dat mee moet gaan in het transitie proces? Is de gemeente/TC bang om te inventariseren onder de eigenaren omdat de mogelijk 100% dan niet wordt gehaald? Wordt hier struisvogelpolitiek toegepast?

Blz 6:

Vraag 1.14:

Het antwoord hier gegeven gaat over een persoonsgebonden beschikking.

De vraag is algemener: Het betreft de permanente bewoning, dus perceel of persoonsgebonden.

De gemeente beantwoordt hier maar 1 situatie. Graag aanpassen!

Blz 7:

Vraag 1.17:

Note:

De verslagen zijn als 1 groot pakket in een keer naar de eigenaren verstuurd. Ofwel overdonderd met moeilijk te lezen verslagen. De frequentie van de nieuwsbrieven is laag en meestal gevuld met

oude informatie.

De eigenaren voelen mogelijk hierdoor geen betrokkenheid bij het proces.

Vraag 1.18:

Note:

Er is op geen enkele wijze een garantie dat de belangen goed worden vertegenwoordigd door de TC. Een paar van de oorzaken hiervoor zijn dat de transparantie ontbreekt, de eigenaren niet worden meegenomen in het proces, de verslagen achterblijven en vaak gedateerd zijn.

Vraag 1.20:

Note:

Het antwoord suggereert dat de gemeente wel in staat is de beschikking in te trekken maar dat nu niet van plan is. Een beschikking is NIET in te trekken tenzij met de uitkoop procedure etc gestart gaat worden. Indien de transformatie doorgaat naar wonen zullen de bestaande beschikkingen worden omgezet naar bestemmingen. Het is belangrijk dat dit ook correct en juist gebeurd. Taak van alle eigenaren de inschrijving ook bij het kadaster te controleren.

Blz 8:

Vraag 1.22:

Note:

De gemeente heeft de antwoorden 'ik weet het nog niet' geteld bij de antwoorden die 'ja' hebben gezegd. Een groot deel van deze zgn Ja groep bestaat dus uit eigenaren die twijfels hadden. Hierna is er nooit meer een onderzoek onder de eigenaren uitgevoerd. Wel is er al diverse malen aangegeven dat er een nieuw onderzoek verlangt wordt door eigenaren.

Blz 9:

Vragen 1.25 en 1.26 zijn identiek.

Vraag 1.26 komt twee maal voor. De tweede maal is de vraag echter anders en gaat over de verslagen.

Note:

Dit lijkt toch weer moeilijk te zijn. De laatste drie verslagen waren gedateerd en dus niet meer actueel.

Vraag 2.1:

Note:

'Het perceel Ermerzand' is in eigendom van de CVE. Alle eigenaren zijn lid van de CVE en kunnen middels een ALV bepalen wat er eventueel gewijzigd zou moeten worden.

Het bestuur van de CVE heeft een mandaat om het centrumgebouw en de algemene voorzieningen en ruimte te onderhouden en te beheren.

Vraag 2.2:

Mijn vraag: Is een globale omschrijving 'Centrumgebouw met diverse functies' niet voldoende om in de omgevingswet op te nemen?

Blz 10:

Vraag 2.3:

Het antwoord hier gegeven is onjuist.

Correct:

De leden hebben middels hun stemmen in een ALV te bepalen wat er gedaan wordt met onze algemene voorzieningen. De besturen kunnen wel voorstellen maken en voorleggen aan de leden.

Vraag 2.5:

Mijn vraag: In welk stuk staat deze bepaling, dat de infrastructuur sinds 1974 al in eigendom was van het park?

Blz 11:

Vraag 2.7:

Note:

Niet de CVE of de VvE gaat hierover, het zijn de leden van beide verenigingen!

Vraag 2.10:

Mijn vraag: Wat krijgt het park dan terug voor de afvalstoffenheffing als zij zelf voor het afval blijven zorgen?

Vraag 2.11:

Aanvulling:

Daartegenover staat dat elke eigenaar 3 containers krijgt, er zwaar verkeer over het park gaat om de containers te legen. Daarnaast blijven wij met een gekochte afvalpers zitten die nog lange na niet afgeschreven is.

Blz 12:

Vraag 3.1:

Woonrecht: Het recht om ergens te mogen wonen.

Gebruiksrecht: Het recht om andermans woning te mogen gebruiken.

Mijn vraag: Gebruiksmogelijkheden: Wat zijn de specifieke eigenschappen hiervan?

En waarom is dit afhankelijk van de functiewijziging grond?

Vraag 3.2:

Note:

De keuze voor makelaardij Zwanenburg had nooit gemaakt moeten worden.

Er is te veel schijn van belangenverstrengeling bij deze makelaardij.

Blz 13:

Vraag 3.4:

Note:

Deze voorbeelden zijn alleen van toepassing als een bungalow met perceel gebonden woonbeschikking wordt verkocht en gekocht.

Bestaande eigenaren hebben geen enkel voordeel hiervan, hoogstens nadelen (oa WOZ).

Vraag 3.5:

Note:

Hiermee wordt aangegeven dat het nu bekende bedrag van €7000,00 nog niet het eindbedrag zal zijn.

Vraag 3.7:

Note:

Belangrijk te weten dat de vereeningsbijdrage alleen bij waardevermeerdering van toepassing is.

Vraag 3.8:

Er zijn grote twijfels over het waarde rapport, uitgevoerd door makelaardij Zwanenburg.

Ik heb hier al eerder een mail met 11 punten over gestuurd, helaas zonder terugkoppeling.

Blz 14:

Vraag 3.9:

Note:

Er zijn geen verschillen in de werkelijke situatie. Elke eigenaar heeft bij de notaris getekend voor 158m² perceel grootte en dat is bij iedereen gelijk. Het gebruik van CVE grond voor meer tuin staat buiten de taxatie.

Vraag 3.10:

Note:

Hieraan heeft de makelaardij Zwanenburg flink aan bijgedragen door recreatiewoningen te verkopen als normale bungalows. Hier komt belangenverstrengeling weer om de hoek kijken. De makelaar weet van het transformatie proces en profiteert samen met de verkoper van de opgedreven prijzen.

Er wordt hier ook aangegeven dat de laatst gekochte woningen (vanaf medio 2020) onderwater zullen staan als de transitie toch niet doorgaat. Dit is een feit. Realiseren de nieuwe kopers zich dit?

Vraag 3.10a:

Note:

Wat hier niet staat is dat de 80% van de waardestijging gebruikt moet worden voor de aanpassingen die gedaan moeten worden. Omdat deze waardestijging alleen op papier bestaat zal ook dit, naast de vereveningsbijdrage, direct door de eigenaar betaald moeten worden.

Blz 15:

Vraag 3.14:

Note:

Verwijzing naar 9 december moet hier weg.

Blz 16:

Vraag 3.18:

Note:

Elk perceel van een bungalow is 158m². Er zijn geen onderlinge verschillen, zie 3.9
De WOZ houdt wel rekening met geolocatie, dat zou hier ook moeten. Zie ook de vragen 3.19 en 3.20. Dit speelt schijnbaar bij meerdere eigenaren.

Vraag 3.22:

Note:

Gezien het feit dat er momenteel maar 1 makelaardij actief is op het park waar vroeger meerdere partijen bungalows aanboden, kun je je afvragen of er door verkopers gekeken wordt naar een reële prijsbepaling door makelaardij Zwanenburg of dat eigenaren voor de hoogste verkoopprijs gaan en hierdoor andere makelaars (met realistischer taxaties) links laten liggen.

Vraag 3.23:

Note:

En zo profiteert ook de gemeente van de goede verkoopcijfers van makelaardij Zwanenburg.

Blz 17:

Vraag 3.27:

De gemeente stelt dat de waardestijging groter zal zijn als zij de infrastructuur zouden overnemen. Dat geldt misschien voor het 65/260ste deel van het park maar voor de individuele eigenaar heeft dit geen meerwaarde omdat het algemene deel niet in de taxatie is meegenomen.

Lastenverlichting heeft niets met waardestijging te maken.

Blz 18:

Vraag 3.29:

Note:

Kopers spelen hier op in? Is het niet de makelaar en de verkopende partij die hier op in spelen en de verkoopprijs zo hoog mogelijk probeert te krijgen? Kopers hebben nauwelijks referenties.

Vraag 3.31:

Note:

Ook hier kan men zich afvragen of er belangenverstrengeling is.

Vraag 3.32:

EEN ZEER GOEDE VRAAG!

Door het alleen actief zijn van makelaardij Zwanenburg hebben kopers geen andere referenties en heeft makelaardij Zwanenburg een monopolie positie.

Blz 20:

Vraag 4.7:

Note:

In maart 2024 zou dit percentage veel actueler kunnen zijn. Graag de laatste waarde hier vermelden.

Blz 21:

Vraag 5.1a:

Het 196ste deel bestaat niet.

De CVE heeft 65/260 ste deel en de eigenaren 1/260 ste deel, conform de splitsingsakte.

Vraag 5.3:

Zie ook vraag 3.10a.

Blz 22:

Vraag 5.6:

Note:

Let op, de meerwaarde is alleen in geld te verkrijgen bij verkoop en afhankelijk van de dan geldende markt. Dus alle kosten moeten betaald worden door de huidige eigenaren.

Blz 23:

Vraag 5.7a:

Note:

Dit is een standpunt van de gemeente. Heeft het park hier ook een zeggenschap in?

Over de huidige waardebepaling zijn sowieso veel twijfels over juistheid van de gevolgde procedure.

Vraag 5.8:

Zie ook vraag 3.23

Vraag 5.9:

Deze vraag is gedateerd en kan eruit of het antwoord moet nu beschikbaar zijn.

Vraag kan vervallen, zie vraag 5.3

Vraag 5.10:

Dubbel gestelde vraag, zie vraag 3.13

Blz. 24:

Vraag 6.1:

Antwoord is gedateerd. Aanpassen.

Vraag 7.4:

Opnieuw verduidelijking van de definitie 'Overgrote deel' !

Blz. 25:

Vraag 7.5:

Note:

Omdat hier geen definitie van tijd wordt aangegeven, kan het zijn dat het overgangsrecht ook na de eerste verhuurperiode komt te vervallen. Immers een bepaalde periode kan ook een minuut zijn.

Vraag 7.6a:

Note: Dit is een prachtig antwoord voor de perceelgebonden beschikkingen. Met andere woorden, de omzetting van beschikking naar bestemming is kosteloos.

Blz 26:

Vraag 7.7:

Note: Dit lijkt een moeilijk uitvoerbare situatie. Denk aan kwaliteitsimpuls, het centrumgebouw, wegen en andere zaken die allemaal zijn meegenomen nu.

Op individueel niveau kunnen al die zaken niet meegenomen worden.

Mijn vraag: Hoe denkt de gemeente dit in de praktijk in uitvoering te kunnen brengen.

Met vriendelijke groet,

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

Prive persoon, eigenaar en niet uit naam van een functie.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Beste [REDACTED] TC,

Hierbij een reactie van mij op de verslagen en nieuwsbrief.

Nieuwsbrief februari 2024:



De naam van [REDACTED] is [REDACTED]

Waarom wordt er [REDACTED] geschreven terwijl bij alle andere kandidaten de voornaam volledig wordt uitgeschreven. Had dit niet beter [REDACTED] kunnen zijn?

En waarom worden de privé adressen van iedereen hier prijs gegeven?

Kan ik als eigenaar nu bij iedereen aanbellen met mijn vragen ?

Werkwijze

De Commissie vergaderd 2X per maand met [REDACTED] namens de gemeente, en [REDACTED] namens vitale parken Provincie Drenthe.

Ik persoonlijk heb nog nooit van vitale parken Provincie Drenthe gehoord.

Van 'Vitale Vakantieparken Drenthe' heb ik wel gehoord. Graag de juiste naam hanteren om verwarring te voorkomen.

Namens de VVE is [REDACTED] bij alle vergaderingen aanwezig.

Waar ik ook kijk, de afkorting voor de Vereniging van Eigenaren is VvE en niet VVE.

Verslag 10 november 2023:

Mededelingen

- [REDACTED] trekt zich terug uit de Transformatiecommissie
- [REDACTED] r gaat ook uit transitiecommissie, advisering techniek langzamerhand afgerond, daarom nog op afroep beschikbaar.

[REDACTED] was nooit lid van de transformatiecommissie (denk bedoeld de transitiecommissie). Zij was, net als [REDACTED] nu, als vertegenwoordiger van de VvE aanwezig bij het overleg.

[REDACTED] was nooit lid van de transitiecommissie. Hij was gevraagd als ondersteuning voor de technische details van het park.

Immers, leden van deze commissie moeten gekozen worden middels een ALV!

Afval

- De gemeente legt het vastgestelde afvalbeleid uit. Dit beleid wordt momenteel gemonitord. Het park regelt zelf de afvalverwijdering met Suez. Voor alle eigenaren staat op de parkeerplaats bij de slagboom een perscontainer waar gebruik van kan worden gemaakt.

De slagbomen die hier beschreven worden zijn reeds lange tijd verwijderd. De perscontainer staat op de kleine parkeerplaats buiten het park bij de ingang.

Er is gekozen voor de NVM index. Waarom is niet gekozen voor de BrainB-index (ontwikkeling recreatiewoningen Drenthe). [REDACTED] heeft dit afgewogen, maar gekozen voor de CBS index, BrainB is andere methodiek. Op Ermerzand zijn de afgelopen jaren ca. 60 bungalows verkocht, waarvan ca. 35% door [REDACTED] zelf, daarbij is nagenoeg geen enkele verkocht voor recreatie, maar allemaal om te gaan wonen. 2 bungalows zijn aan 1 eigenaar verkocht voor lange verhuur (wordt ook gezien als wonen). Met dit gebruik ligt de vergelijking met de NVM-index dichter bij de waarheid. Daarnaast neemt BrainB alleen de NVM verkopen mee.

35% door [REDACTED] verkocht. Dat is een minderheid. Daarnaast is de vraag of de makelaar op de hoogte is van de invulling die een koper geeft aan de bungalow. En als dat zo is, is dit dan legitiem? Er staat geschreven dat er voor de NVM index is gekozen. Even later wordt gezegd dat [REDACTED] voor de CBS index heeft gekozen.

Had de taxateur geen juiste opdracht meegekregen? Had hij een vrijbrief om zelf keuzes te maken welke methodiek gebruikt moest worden?

- Bij perceelsgebonden beschikkingen is er een verschil met de taxatie van het park De Tip. AMU geeft een toelichting over de verschillen tussen De Tip en Ermerzand. Dat er verschil in de parken zit is wel begrijpbaar, situatie, aantal woningen, verkoopprijzen, etc. De transitiecommissie herkent niet de volledige verschillen en geven aan dat bij de Tip waarschijnlijk ook een ander of foutief uitgangspunt is gehanteerd.

Als eigenaar zou ik graag willen weten wat de transitiecommissie niet herkent en wat dan het foutieve uitgangspunt is. Dit ontbreekt bij dit verslag.

Ondanks signalen dat IMG in het verleden recreatiewoningen voor 100% heeft gefinancierd, was dit een uitzondering. Op dit moment is er geen enkele financier, die meer dan 70% Geen idee van IMG is. Mocht dit ING zijn, klopt de aansluitende stelling niet. ING is juist de bank die niet moeilijk is in het verstrekken van hypotheken.

Wat is het scenario als de transformatie niet doorgaat? Zwanenburg: Dan zal er een behoorlijk forse terugval zijn van de waarde van de woning, omdat een deel van de waardestijging van de transformatie al is verwerkt in de huidige verkoopwaarde van de

Zeer merkwaardig en bovendien twijfelachtig. Hoe kan de verkoopwaarde nu al gebaseerd zijn op een waardestijging die afhankelijk is van een besluit dat door een grote meerderheid van de leden van de VvE genomen moet worden. Voor de verkopende partij natuurlijk perfect, maar als koper ga je de bietenbrug op als blijkt dat het proces niet doorgaat. Speculatie? Eigenbelang? Mij komt het als niet zuiver over.

- Taxateur heeft de laatste statuten ontvangen voor opname in het taxatierapport.
- De definitieve taxatie zal door [REDACTED] besproken worden op de eigenarenbijeenkomst van 9 december as.

Op 28 november 2023 heb ik een mail gestuurd aan de voorzitter van de VvE. Daarin staan 11 opmerkingen ten aanzien van het waarderapport. O.a. dat de statuten die gebruikt zijn van de CVE zijn en niet van de VvE waarin de splitsing staat alsmede de statuten van de VvE.

Ik zie nergens iets hiervan terug in jullie verslagen. Wat is er met mijn opmerkingen gebeurd?

Verslag 19 januari 2024

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

Wie heeft dit bepaald? En met de twee extra containers.. waar gaan die geplaatst worden en hoe zit dat met de overlast?

Toetsing Bouwbesluit

- Komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag toetsen. TBA vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit. TBA

Spreekwoord: Men dempt de put als het kalf verdronken is?

Had deze juridische vraag niet vooraf gesteld moeten worden?

- De gemeente past de Q&A aan n.a.v. de eigenarenbijeenkomst van december jl. en met de aanvullende vragen vanuit de het mailadres van de transitiecommissie TBA

Themabijeenkomst 9 december as.

- WRIJ heeft een presentatie uitgewerkt voor 9 december as. TBA zal deze opmaken in Powerpoint. [REDACTED] geeft aan ook bereid te zijn hier ondersteuning in te geven. TBA

Het verslag is van 19 januari 2024.

Hier staat dat de Themabijeenkomst op 9 december aanstaande plaats heeft.

Na het verslag diverse malen bekijken te hebben blijkt dat dit een deel is dat mee lift vanuit eerdere verslagen.

Totaal onduidelijk, verwarrend.

- Algemene voorzieningen. Enquête was niet representatief genoeg, gezien de aantallen (ca. 60 st.). Bestuur VvE/CvE gaat eerst zelf in overleg. Daarna besluit met eigenaren en daarna eventuele visualisatie door [REDACTED]

In mijn ogen mosterd na de maaltijd. Had eerst bij het CVE bestuur gevraagd of zij mee wilden denken over de vragen zodat er ook toelichting geschreven kon worden.

Enquête algemene voorzieningen

- De enquête geeft wel een indicatie, maar zowel CvE als VvE vinden de respons (ca. 60 st) te weinig om een definitieve keuze te kunnen maken. De CvE/VvE zullen het vervolg goed voorbereiden en meenemen naar de ALV van mei as. De transitiecommissie heeft het in kaart gebracht voor eventuele aanpassingen in de algemene voorzieningen. De CvE dient dit nu verder op te pakken. Gemeente staat hier neutraal in en volgt het besluit van de eigenaren. Voor het transformatieplan is wel nodig dat hierover duidelijkheid ontstaat, vooralsnog wordt er vanuit uitgegaan, dat de situatie blijft als bestaand. Cie

De CVE dient dit nu verder op te pakken. De CVE is een vereniging met een bestuur dat een bepaald mandaat heeft. Haar taken worden bepaald door de leden.

Het kan niet zo zijn dat de gemeente of de transitiecommissie het CVE bestuur een opdracht geeft. Wel kan het dat de transitiecommissie een verzoek doet aan de CVE om over dit onderwerp na te denken. Zoals hierboven aangegeven, had het bestuur van de CVE er eerder bij betrokken!

Werkgroep

- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen.

Cie

Wanneer mag ik het eerste verslag van deze werkgroep ontvangen? Van de transitiecommissie overleggen met de gemeente gaat het al niet van harte, de verslagen van de werkgroep zijn al helemaal niet in beeld.

De frequentie waarmee de verslagen worden verstuurd is nog steeds beneden peil.

Op 5 maart 3 verslagen te krijgen die de periode november t/m januari bevatten met daartussendoor de bijeenkomst op 9 december, zijn dan echt wel gedateerd met informatie die allang gepasseerd zijn of waarvan inmiddels resultaat van bekend moet zijn.

De ruis en stilte is enorm, de twijfel neemt alleen maar toe, niet alleen bij ons maar ook bij anderen op het park. Het gonst van de meningen.

Dan worden we op 6 maart j.l. geconfronteerd met een nieuwsitem bij RTVDrenthe en later ERM.NU waarbij door [] van de gemeente Coevorden uitvoerig ingegaan wordt op het transitie proces van Ermerzand waarbij dit park een wijk gaat worden van Erm, nu blijkt.

Ook de makelaar [] wordt in het verhaal betrokken, nog meer duidelijk gemaakt met een foto en verkoop bord.

Is hier toch geen belangenverstrengeling en krijgt de makelaar gratis reclame?

Gezien de berichtgeving is alles voor [] al klaar en ingevuld.

De gemeente is ver in het verspreiden van informatie over het permanent wonen op park Ermerzand.

Het wordt een hele opgave om dit allemaal weer recht te zetten mochten de eigenaren afzien van het proces. En bereid jullie voor, die kans wordt steeds groter als de transparantie vanuit de gemeente en transitiecommissie richting de leden niet verbeterd.

Het is niet voor niets dat de verkoop van woningen, zoals in het RTVDrenthe interview wordt gezegd, is toegenomen omdat eigenaren nu hun woningen nog goed kunnen verkopen voordat de prijzen in elkaar storten als het niet doorgaat. Er zijn eigenaren die de onzekerheid en het gebrek aan transparantie genoeg vinden om niet meer mee te gaan.

Het bijeenroepen van een overleg tussen verschillende eigenaren op het park ontstaat niet uit het feit dat alles bij hun bekend is. Het ontstaat uit onvrede over het gebrek aan actuele informatie, de status, het uitblijven van antwoorden en het waardebepaling rapport waar veel onrust over is ontstaan. €7000,00 lijkt voor modaal verdienende mensen misschien goed te doen, maar als AOW'er of zelfstandige zijn dat niet mis te verstane bedragen. En aangezien de meeste bewoners op het park bij die laatste groepen horen, zal het verevenen nog een grote horde kunnen worden.

Een advies: Luister een keer naar de eigenaren en kom met een inventarisatie onder de eigenaren of zij nog steeds staan achter het transitie proces. Refereren naar de inventarisatie die gemaakt is aan het begin van het ontstaan van een werkgroep is passé. Nu is inmiddels meer bekend en is er een prijs indicatie (even los of deze waardebepaling juist is uitgevoerd). Alles meegenomen zoals hierboven beschreven lijkt dit het moment om te weten wat het draagvlak is bij de eigenaren. Het plaatsen van 67% die het niet wisten onder de ja zeggers, is verre van de huidige waarheid.

Ondanks dat ik om bekende redenen niet betrokken kan zijn bij dit proces, zal ik proberen kritisch te blijven en jullie voorzien van feedback.

Met vriendelijke groet, [] B053.

Aanvulling:

Al sinds het begin van de gesprekken over het transformeren is het uitgangspunt van de gemeente Coevorden geweest: 1 park, 1 plan.

De gemeente haalt dan ook altijd weer de stelling naar voren waarin wordt verkondigd dat recreatie en wonen op 1 park niet samen gaan. En daarbij worden dan allerlei feiten aangehaald die deze stelling onderbouwen.

Doch op het park Ermerzand wordt al jaren gewoond en gerecreëerd zonder dat daar noemenswaardige problemen of klachten uit voort zijn gevloeid.

Als er gesproken wordt over recreatie in de vorm zoals deze op b.v. Landal Greenparks, of de Huttenheugte plaats vindt waarbij veelal jonge gezinnen met kinderen tijdelijk vertoeven, kan ik mij persoonlijk er wel iets bij voorstellen.

Maar bungalowpark Ermerzand is niet voor niets niet vitaal. Daar komen zelden of geen jonge gezinnen op bezoek voor een heerlijke vakantie.

Je praat hier over tijdelijk woningzoekenden vanwege huwelijksproblemen, of mensen die even een tussendoor woning nodig hebben omdat het nieuwe huis nog niet gereed is. Ook de internationale medewerkers worden met regelmaat aangegeven een ongewenste factor te zijn.

Als je met bewoners op het park spreekt, zullen zij echter beamen dat er geen of nauwelijks overlast is van deze mensen.

De stelling welke door de gemeente Coevorden wordt gebezigd, namelijk dat het park of wonen of recreatie wordt, heeft geen onderbouwing.

Belangrijk te beseffen dat 1 park, 1 plan niet gelijk staat aan 1 park, 1 functie!

Het plan kan wel degelijk inhouden dat er recreatie en permanente bewoning mogelijk is op 1 park zoals Ermerzand.

Het wordt de hoogste tijd dat de visie met betrekking tot de combinatie wonen en recreatie van de gemeente Coevorden, vertegenwoordigd door [] herzien wordt.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Werkgroep Transformatie Ermerzand

Erm

Transitie.ermerzand@gmail.com

Coevorden, 28 januari 2022

Betreft: Transformeren Ermerzand

Beste leden van de werkgroep,

Met verbazing hebben wij kennis genomen van uw brief d.d. 5 januari jl., ontvangen via de mail op 19 januari jl. In ons antwoord lichten we deze verbazing verder toe en gaan we in op enkele onderdelen van uw brief. Ook doen we een voorstel voor een vervolg. Gisteravond hebben we weer een constructief overleg gehad. Desondanks willen we nog wel graag onze reactie op uw brief schriftelijk met u delen, zoals gisteravond ook mondeling is toegelicht.

Samenwerking

Tijdens de afgelopen maanden is er door ons diverse keren met een afvaardiging van het CVE-bestuur gesproken en is er een informatiebijeenkomst met individuele eigenaren georganiseerd. Steeds is het transformatieproces hierin aan de orde geweest en zijn de stappen geschatst. Er is een brochure over de stappen, ontwikkeld door VVP Drenthe, toegelicht en beschikbaar gesteld. Onze contactpersonen uit het bestuur meldden ons eind vorig jaar, dat een nieuwe werkgroep vanuit het park is geformeerd, om het bestuur bij te staan in de samenwerking naar een succesvolle toekomst van Ermerzand.

Uit uw brief wordt ons nu duidelijk, dat het beeld en de verwachting die u over het vervolg heeft niet overeenstemt met de stappen die we nog gaan doorlopen.

Ook waren we verrast door uw toon en het standpunt dat u in uw brief inneemt. Als gemeente Coevorden kiezen we de insteek van samenwerking. Dit betekent dat de gemeente samen met u wil werken aan een mogelijke transformatie van het vakantiepark met een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Keuzes die hierin gemaakt worden werken we samen uit rekening houdend met kaders die hierin wettelijk gelden of door de gemeente gesteld worden op basis van gemeentelijk beleid en met wensen van de eigenaren gezamenlijk. De vragen die u stelt en beantwoord wilt zien, zijn grotendeels voorbeelden van zaken die we in de vervolgfase samen gaan uitwerken. Het is niet zo dat de gemeente een scenario uitwerkt waar u ja of nee tegen zegt. We werken dit juist samen uit door te bespreken wat passend en mogelijk is. De keuzes die we daarbij maken zijn van invloed op kosten en investeringen.

Bij deze samenwerking hoort ook afstemming welke informatie op welk moment aan alle eigenaren voorgelegd wordt. De toon in uw brief stelt gemeente en eigenaren in onze ogen tegenover elkaar en wekt de indruk dat wij iets van de eigenaren willen wat onrechtvaardig is of wat niet in uw belang zou zijn. De toon is naar onze mening zeker niet constructief.

Uitgangssituatie

Enkele jaren geleden heeft het parkbestuur van Ermerzand zich gemeld bij gemeente met het verzoek om permanent te mogen wonen op het park Ermerzand, al of niet zorg-gerelateerd. In 2019 heeft de gemeente een inventarisatie gemaakt naar de recreatieve waarde van alle 17 vakantieparken binnen haar gemeente. Destijds heeft de gemeenteraad uitgesproken de recreatieve functie van de vakantieparken belangrijk te vinden en daar waar mogelijk te versterken. Ondanks vele verzoeken vanuit de parken om te mogen wonen, kwamen destijds slechts 2 parken hier mogelijk voor in aanmerking, w.o. Ermerzand. Afwegingen hierbij waren met name het aantal afgegeven perceelsbeschikkingen, de kwaliteit van de huisjes en de locatie van het park gelegen tegen het dorp Erm. Bij deze 2 parken mocht een onderzoek worden opgestart om te kijken naar de mogelijkheden en consequenties van een eventuele transformatie, voor zowel de gemeente als het park. Bij transformatie naar wonen wordt gelijktijdig ook de illegale bewoning op de parken gelegaliseerd. Het huidige bestemmingsplan van de parken is leidend in het gebruik en de optie voor behoud van recreatie staat ook voor Ermerzand open. Dan kunnen we samen onderzoeken hoe we de recreatiefunctie van het park kunnen versterken en niet gelegaliseerde bewoning kunnen beëindigen.

Transformatieproces

Om te komen tot een besluit voor transformeren naar wonen, dienen een aantal stappen doorlopen te worden. Wij hebben deze nogmaals in een overzicht uiteengezet, zie hiervoor de bijlage. Zoals hieruit blijkt, worden de vragen die u in uw brief stelt, met name in de tweede fase beantwoord, terwijl we nu in de afronding van de eerste fase zitten. Belangrijke afsluiting van de eerste fase is de intentie van het grootste deel van de eigenaren (toch minimaal 167 van de 175) om serieus door te gaan met het onderzoeken en uitwerken van een transformatie. Hiervoor voert u momenteel de individuele gesprekken. Het draagvlak is belangrijk omdat we als gemeente tijd en middelen investeren in het proces en na de inventarisatie een goed beeld willen krijgen over de haalbaarheid van het einddoel. Een transformatie zetten we alleen door als een groot deel van de eigenaren hierin meegaat. Uitgangspunt is namelijk 1 park, 1 plan (eindbestemming). Een combinatie van wonen en recreëren is voor de gemeente ongewenst, omdat inmiddels uit de praktijk van diverse parken blijkt dat dit op de lange termijn altijd tot problematiek leidt. Vaak is dit een langzaam afglijdende schaal die in het nu nauwelijks opgemerkt wordt. Na deze verkenningsfase en de quickscan kan dan de intentie naar elkaar worden uitsproken of het opstarten van het onderzoek naar transformatie überhaupt zin heeft. Uiteraard moeten daar oplossingen komen voor de eigenaren van vakantiewoningen met een perceelsgebonden beschikking. Aan het eind van fase twee beslist elke eigenaar zelf pas definitief of hij/zij wel of niet mee wil transformeren. Daarnaast moet ook de gemeenteraad nog een definitief besluit nemen voor al of niet transformeren naar een wonen door middel van een wijziging van het bestemmingsplan.

In de bijlage is ook een tijdlijn aangegeven in verband de beschikbare budgetten binnen de gemeente voor coördinatie van het gehele proces. De genoemde overeenkomsten zijn niet altijd noodzakelijk, daarover gaan we graag met u in overleg.

Vervolg

Het doel van de gemeente is nog steeds om, nadat gebleken is dat het grootste deel van de eigenaren serieus verder wil gaan met transformatie naar wonen, het onderzoek gezamenlijk op te pakken met begrip voor wederzijdse standpunten. Die standpunten zullen niet altijd overeenkomen, maar daarover zullen we juist een overeenstemming moeten bereiken. Laten we dat onderzoek zodanig oppakken dat we samenwerken aan een besteding toekomstbeeld voor Ermerzand en

antwoord geven op alle vragen die nu nog steeds leven bij de individuele eigenaren. Vragen die we in deze fase niet kunnen beantwoorden, maar waar we in de volgende fase van onderzoek een antwoord moeten vinden om uiteindelijk de individuele eigenaren te helpen bij een gedegen afweging en een te nemen besluit. Wij zullen dus geen voorstel doen, maar hopen dit samen met de werkgroep te kunnen uitwerken.

Inmiddels hebben we gisteravond een zeer constructieve gesprek gehad en we zetten de goede samenwerking tussen het park en de gemeente graag voort.

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

Werkgroep Transformatie Ermerzand
Dalestraat 38b
J Erm
Transitie.ermerzand@gmail.com

Coevorden, 28 januari 2022

Betreft: Transformeren Ermerzand

Beste leden van de werkgroep,

Met verbazing hebben wij kennis genomen van uw brief d.d. 5 januari jl., ontvangen via de mail op 19 januari jl. In ons antwoord lichten we deze verbazing verder toe en gaan we in op enkele onderdelen van uw brief. Ook doen we een voorstel voor een vervolg. Gisteravond hebben we weer een constructief overleg gehad. Desondanks willen we nog wel graag onze reactie op uw brief schriftelijk met u delen, zoals gisteravond ook mondeling is toegelicht.

Samenwerking

Tijdens de afgelopen maanden is er door ons diverse keren met een afvaardiging van het CVE-bestuur gesproken en is er een informatiebijeenkomst met individuele eigenaren georganiseerd. Steeds is het transformatieproces hierin aan de orde geweest en zijn de stappen geschatst. Er is een brochure over de stappen, ontwikkeld door VVP Drenthe, toegelicht en beschikbaar gesteld. Onze contactpersonen uit het bestuur meldden ons eind vorig jaar, dat een nieuwe werkgroep vanuit het park is geformeerd, om het bestuur bij te staan in de samenwerking naar een succesvolle toekomst van Ermerzand.

Uit uw brief wordt ons nu duidelijk, dat het beeld en de verwachting die u over het vervolg heeft niet overeenstemt met de stappen die we nog gaan doorlopen.

Ook waren we verrast door uw toon en het standpunt dat u in uw brief inneemt. Als gemeente Coevorden kiezen we de insteek van samenwerking. Dit betekent dat de gemeente samen met u wil werken aan een mogelijke transformatie van het vakantiepark met een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Keuzes die hierin gemaakt worden werken we samen uit rekening houdend met kaders die hierin wettelijk gelden of door de gemeente gesteld worden op basis van gemeentelijk beleid en met wensen van de eigenaren gezamenlijk. De vragen die u stelt en beantwoord wilt zien, zijn grotendeels voorbeelden van zaken die we in de vervolgfase samen gaan uitwerken. Het is niet zo dat de gemeente een scenario uitwerkt waar u ja of nee tegen zegt. We werken dit juist samen uit door te bespreken wat passend en mogelijk is. De keuzes die we daarbij maken zijn van invloed op kosten en investeringen.

Bij deze samenwerking hoort ook afstemming welke informatie op welk moment aan alle eigenaren voorgelegd wordt. De toon in uw brief stelt gemeente en eigenaren in onze ogen tegenover elkaar en wekt de indruk dat wij iets van de eigenaren willen wat onrechtvaardig is of wat niet in uw belang zou zijn. De toon is naar onze mening zeker niet constructief.

Uitgangssituatie

Enkele jaren geleden heeft het parkbestuur van Ermerzand zich gemeld bij gemeente met het verzoek om permanent te mogen wonen op het park Ermerzand, al of niet zorg-gerelateerd. In 2019 heeft de gemeente een inventarisatie gemaakt naar de recreatieve waarde van alle 17 vakantieparken binnen haar gemeente. Destijds heeft de gemeenteraad uitgesproken de recreatieve functie van de vakantieparken belangrijk te vinden en daar waar mogelijk te versterken. Ondanks vele verzoeken vanuit de parken om te mogen wonen, kwamen destijds slechts 2 parken hier mogelijk voor in aanmerking, w.o. Ermerzand. Afwegingen hierbij waren met name het aantal afgegeven perceelsbeschikkingen, de kwaliteit van de huisjes en de locatie van het park gelegen tegen het dorp Erm. Bij deze 2 parken mocht een onderzoek worden opgestart om te kijken naar de mogelijkheden en consequenties van een eventuele transformatie, voor zowel de gemeente als het park. Bij transformatie naar wonen wordt gelijktijdig ook de illegale bewoning op de parken gelegaliseerd. Het huidige bestemmingsplan van de parken is leidend in het gebruik en de optie voor behoud van recreatie staat ook voor Ermerzand open. Dan kunnen we samen onderzoeken hoe we de recreatiefunctie van het park kunnen versterken en niet gelegaliseerde bewoning kunnen beëindigen.

Transformatieproces

Om te komen tot een besluit voor transformeren naar wonen, dienen een aantal stappen doorlopen te worden. Wij hebben deze nogmaals in een overzicht uiteengezet, zie hiervoor de bijlage. Zoals hieruit blijkt, worden de vragen die u in uw brief stelt, met name in de tweede fase beantwoord, terwijl we nu in de afronding van de eerste fase zitten. Belangrijke afsluiting van de eerste fase is de intentie van het grootste deel van de eigenaren (toch minimaal 167 van de 175) om serieus door te gaan met het onderzoeken en uitwerken van een transformatie. Hiervoor voert u momenteel de individuele gesprekken. Het draagvlak is belangrijk omdat we als gemeente tijd en middelen investeren in het proces en na de inventarisatie een goed beeld willen krijgen over de haalbaarheid van het einddoel. Een transformatie zetten we alleen door als een groot deel van de eigenaren hierin meegaat. Uitgangspunt is namelijk 1 park, 1 plan (eindbestemming). Een combinatie van wonen en recreëren is voor de gemeente ongewenst, omdat inmiddels uit de praktijk van diverse parken blijkt dat dit op de lange termijn altijd tot problematiek leidt. Vaak is dit een langzaam afglijdende schaal die in het nu nauwelijks opgemerkt wordt. Na deze verkenningsfase en de quickscan kan dan de intentie naar elkaar worden uitsproken of het opstarten van het onderzoek naar transformatie überhaupt zin heeft. Uiteraard moeten daar oplossingen komen voor de eigenaren van vakantiewoningen met een perceelsgebonden beschikking. Aan het eind van fase twee beslist elke eigenaar zelf pas definitief of hij/zij wel of niet mee wil transformeren. Daarnaast moet ook de gemeenteraad nog een definitief besluit nemen voor al of niet transformeren naar een wonen door middel van een wijziging van het bestemmingsplan.

In de bijlage is ook een tijdlijn aangegeven in verband de beschikbare budgetten binnen de gemeente voor coördinatie van het gehele proces. De genoemde overeenkomsten zijn niet altijd noodzakelijk, daarover gaan we graag met u in overleg.

Vervolg

Het doel van de gemeente is nog steeds om, nadat gebleken is dat het grootste deel van de eigenaren serieus verder wil gaan met transformatie naar wonen, het onderzoek gezamenlijk op te pakken met begrip voor wederzijdse standpunten. Die standpunten zullen niet altijd overeenkomen, maar daarover zullen we juist een overeenstemming moeten bereiken. Laten we dat onderzoek zodanig oppakken dat we samenwerken aan een besteding toekomstbeeld voor Ermerzand en

antwoord geven op alle vragen die nu nog steeds leven bij de individuele eigenaren. Vragen die we in deze fase niet kunnen beantwoorden, maar waar we in de volgende fase van onderzoek een antwoord moeten vinden om uiteindelijk de individuele eigenaren te helpen bij een gedegen afweging en een te nemen besluit. Wij zullen dus geen voorstel doen, maar hopen dit samen met de werkgroep te kunnen uitwerken.

Inmiddels hebben we gisteravond een zeer constructieve gesprek gehad en we zetten de goede samenwerking tussen het park en de gemeente graag voort.

Met vriendelijke groet,



J

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

Beste bewoners van het Ermerzand,

Zoals u ongetwijfeld weet, werken de twaalf Drentse gemeenten samen met de provincie, RECRON en het Recreatieschap aan het programma 'Vitale Vakantieparken'.
Ook in Coevorden kijken we wat onze parken nodig hebben om of een beter recreatief park te worden of bijvoorbeeld een woonpark moeten worden.

Om de raadsleden van onze gemeente bij te praten over het totale programma in Coevorden met 17 vakantieparken en voorbeelden te laten zien, brengen we met een kleine groep raadsleden, ambtenaren en wethouder Stegen op zaterdagochtend 3 oktober ook of onder andere een bezoek aan het park Ermerzand. Het bezoek gaat niet specifiek over Ermerzand, maar over alle parken die we in onze gemeente hebben.

Het lijkt ons netjes u hiervan op de hoogte te brengen. U weet dan waarom er mensen rondlopen en kijken.
Inhoudelijke gesprekken over de toekomstplannen van Ermerzand vinden dit jaar nog plaats, met in eerste instantie de bestuursleden van de Vereniging van Eigenaren.

Wanneer u vragen heeft over dit bezoek, dan kunt u contact met mij opnemen via mail:
VWP-Coevorden@coevorden.nl.

Met vriendelijke groet,

J

Met opmerkingen (RT1): Ik aarzel om deze keuzes zo hier te benoemen. Aarzeling zit in dat het nu lijkt dat beide keuzes prima zijn en volledig open staan, terwijl de tweede (woonpark) alleen in uitzonderingen een optie is; immers recreatie is leidend uitgangspunt. Tegelijkertijd is het op dit park juist aan de orde. Misschien iets van: Ook in Coevorden (...); beter recreatiepark te worden of, zoals in de situatie op uw park, gezamenlijk te kijken of het mogelijk is een woonpark te worden.
En dan laat je het ook nog meer open en houd je moeten er ook uit.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Ermerzand - Erm

Ermerzand in Erm is een bungalowpark.

Ermerzand - Erm

Vitaliteitspositie

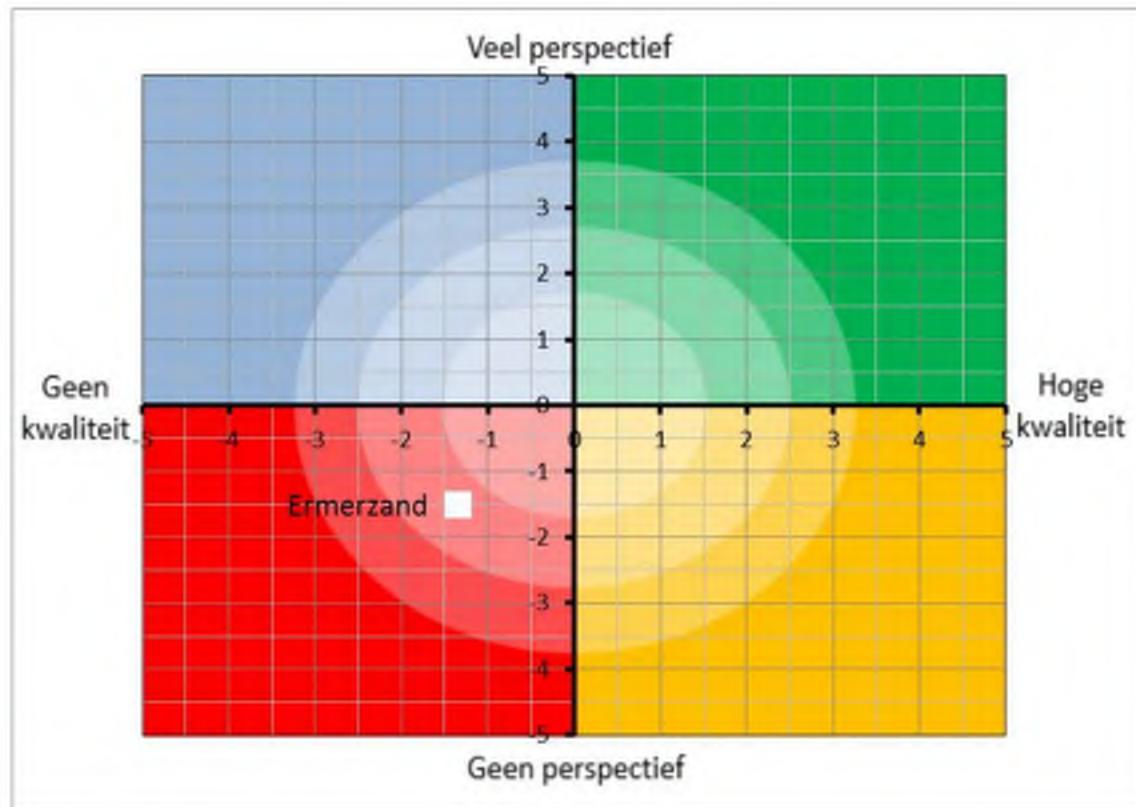
Kwaliteit: -1,4

Slechte kwaliteit

Perspectief: -1,5

Nauwelijks perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



Ermerzand - Erm

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd, wat ouder en schoon. Het park heeft geen toegankelijke/welkomse uitstraling. De route naar het park is helemaal duidelijk aangegeven.

De algemene staat van de bungalows/vakantiewoningen is gemiddeld. De privacy per plaats is voldoende.

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

Perspectief

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

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



Ermerzand - Erm

Advies

De vereniging van eigenaren wil graag een eigen woonconcept ontwikkelen. Dat is wonen voor oudere mensen die elkaar helpen, met elkaar aan de gezondheid werken en plezier maken ("Noaberschap"). En daarnaast wellicht met voorzieningen en professionele hulp de zorgtaak nog wat kunnen uitbreiden. De plannen zijn voor ons nog wat vaag.

Ons advies is om de grond te verkopen aan de VVE en dit plan te accepteren, maar veel meer borgen te eisen voor de implementatie van deze bijzondere zorgformule, zodanig dat die bijdraagt aan de senioreneconomie van Drenthe.



Van: [REDACTED] J - [REDACTED] J
Verzonden: woensdag 6 maart 2024 12:23
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: 'Bungalowpark Ermerzand wordt een soort woonwijk van Erm'
<https://www.rtvdrent.nl>

Categorieën: [REDACTED] J

Ter info

'Bungalowpark Ermerzand wordt een soort woonwijk van Erm'

<https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/16227967/bungalowpark-ermerzand-wordt-een-soort-woonwijk-van-erm>

#rtvdrenthe

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verzonden: Thursday, March 18, 2021 9:12 PM
Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl
Onderwerp: FW: Concept brief bestuur en gemeente
Bijlagen: 210311 Conceptbrief Transitie Eigenaren OPM TBA 20210318.doc

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 18 maart 2021 21:11
Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@4fox.nl; Penningmeester CVE [REDACTED] Secretaris CVE [REDACTED]
CC: [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@icloud.com
Onderwerp: Concept brief bestuur en gemeente

Hallo [REDACTED]

Dank je wel voor de uitstekende input voor de concept brief die we gezamenlijk gaan versturen. Het hielp mij enorm om het uit te bouwen.

Daarnaast staan er nog een aantal open einden in de brief, die ik morgen graag bespreek.

Als wij de inhoud van de brief hebben bepaald, wil onze afdeling communicatie er ook nog wel even naar kijken om de brief goed op te maken.

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

Gemeente Coevorden

Mob. 06-[REDACTED]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

CONCEPT DESKUNDIGENRAPPORT

Waardeverandering van de grond op
Bungalowpark Ermerzand
na een bestemmingsplanwijziging
van Recreatie naar Wonen



Datum deskundige rapportage: 25 oktober 2023

Waardepeildatum: 5 oktober 2023

Deskundige:  RM RT

Controlerend taxateur:  MRICS REV RT
Recreatief Bedrijfsmakelaars B.V.



Inhoud

INHOUD	2
1 ALGEMENE GEGEVENS.....	3
1.1 OPDRACHTGEVER	3
1.2 DESKUNDIGE.....	4
1.3 CONTROLEREND TAXATEUR	5
1.4 WAARDEPEILDATUM EN ANDERE RELEVANTE DATA.....	6
2 DOEL VAN DE RAPPORTAGE/TE TAXEREN BELANG.....	7
2.1 PROCESBESCHRIJVING	7
2.2 ONDERWERP VAN DE TAXATIE.....	7
2.3 DOEL VAN DE OPDRACHT	8
2.4 UITGANGSPUNTEN IN VERBAND MET DE TAXATIE	8
3 VERKLARINGEN VAN DE DESKUNDIGE.....	9
3.1 VERKLARINGEN, PRIVACY EN PLAUSIBILITEIT.....	10
3.2 OVERIGE VERKLARINGEN VAN DE TAXATEUR:	10
3.3 GEHANTEERDE VALUTA.....	10
3.4 VERKLARING BEPERKTE GELDIGHEID TAXATIE	10
3.5 SCHATTINGSONZEKERHEID	12
3.6 COPYRIGHT EN BULAGEN	12
4 PLANOLOGIE	12
4.1 BESTEMMING.....	12
4.2 BOUWREGELS	14
5 PRIVAATRECHTELijke ASPECTEN.....	15
5.1 EIGENDOM	15
5.2 PERCEELSGBONDEN EN PERSOONSGBONDEN BESCHIKKINGEN	16
6 WAARDERING	16
6.1 GEHANTEERDE METHODIEK.....	16
6.2 WAARDERING	17
6.3 DATUM EN ONDERTEKENING.....	22
BIJLAGE 1 GETEKENDE OVEREENKOMST TOT HET LATEN UITVOEREN VAN DE TAXATIE	23
BIJLAGE 2 OVERZIJD APPARTEMENTSRECHTEN EN BESCHIKKINGEN	25
BIJLAGE 3 TABEL GEMIDDELDE KOOPSOMMEN BUNGALOWS ERMERZAND	30
BIJLAGE 4 BESCHRIJVING JURIDISCHE SITUATIE ERMERZAND D.D. 15-04-2021	31
BIJLAGE 5 BRIEF LEDEN VVE NA EINDE ERFPACHT D.D. 01-07-2023.....	31
BIJLAGE 6 KVK UITTREKSEL CVE ERMERZAND D.D. 23-10-2023	31
BIJLAGE 7 REGLEMENT VAN SPLITSING D.D. 08-01-1998.....	31
BIJLAGE 8 SPLITSINGSTEKENING D.D. 29-03-1974	31
BIJLAGE 9 STATUTENWIJZIGING D.D. 17-11-2017	31



1 Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Organisatie	Gemeente Coevorden
Opdracht verstrekt door:	J J
Hoedanigheid:	Projectleider Vitale vakantieparken gemeente Coevorden
Telefoonnummer:	06- J
Emailadres:	J @coevorden.nl
Adres	Kasteel 1, 7741 GC J

Hierna te noemen opdrachtgever 1

Organisatie	Bungalowpark Ermerzand
Opdracht verstrekt door:	J J
Hoedanigheid:	Voorzitter CVE Bungalowpark Ermerzand, gezamenlijk bevoegd met andere bestuurders
Telefoonnummer:	0591-564 036
Emailadres:	J @kpnmail.nl
Adres:	J J J

Zie de bijlage KvK uittreksel CVE Ermerzand 23-10-2023

Hierna te noemen opdrachtgever 2.

De opdrachtgevers gezamenlijk te noemen als opdrachtgever.



1.2 Deskundige

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	[REDACTED]
Adres:	[REDACTED] J
Postcode en woonplaats:	J J
Internetpagina:	[REDACTED]
Taxateur:	J [REDACTED] RM RT
Telefoon:	0591-304050
E-mailadres:	info [REDACTED]

Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/aangesloten bij:	Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO); Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)

Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), als Register-Taxateur (RT). Kamer: Wonen
Registratie 2:	Stichting VastgoedCert, als Register-Makelaar (RM). Kamer: Wonen
Registratie 3:	MCEPI certified European Association of Real Estate Professions

Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bemiddeling in en de aankoop en het taxeren van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen
Specialisatie/ deskundigheid:	Het verrichten van makelaars- en taxatiewerkzaamheden van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen

Hierna te noemen deskundige of taxateur.

Waar in dit taxatierapport deskundige of taxateur vermeld staat wordt bedoeld de Register-Taxateur.

Register-Taxateur

De vastgoedtaxateur die in het register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren.

Register

Het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers.

NRVT

De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam.

Object

Waar in dit rapport vermeld staat het object wordt daarmee bedoeld het vakantiepark waarover geadviseerd wordt. Het betreft het Bungalowpark Ermerzand.



1.3 Controlerend taxateur

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	Recreatief Bedrijfsmakelaars B.V.
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Internetpagina:	www.recreatief-bedrijfsmakelaars.nl
Taxateur:	MRICS REV RT
Telefoon:	0592-462 844 of 06- 2232 1010
E-mailadres:	@recreatief-bedrijfsmakelaars.nl
Regulated Firm by RICS:	Registratienummer: 749023
Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	Professioneel lid c.q. Member of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Als Top Supplier van de branchevereniging Hiswa-Recron; Sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van VastgoedPro
Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) als Registered Valuer en Accredited Mediator
Registratie 2:	Van TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), als Recognised European Valuer
Registratie 3:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Kamers: Bedrijfsmatig Vastgoed; Groot Zakelijk Vastgoed; WOZ.
Registratie 4:	Stichting VastgoedCert, als Register Makelaar (RM). Kamer: Bedrijfsmatig Vastgoed
Registratie 5:	MCEPI certified European Association of Real Estate Professions
Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bedrijfsgerelateerde vastgoedobjecten, die gewaardeerd worden op hun handelspotentieel in de dag- en verblijfsrecreatieve sector, zoals campings, bungalowparken, sport- en wellnessbedrijven, attractieparken en watersportgebonden bedrijven, zoals jachthavens en zeilscholen
Specialisatie/ deskundigheid:	Taxaties op basis van de Internationale taxatiestandaarden: IVS (Red book, RICS), taxaties op basis van de Europese taxatiestandaarden: EVS (Blue Book, TEGoVA) en taxaties volgens de reglementen van het taxateursregister NRVT. De controlerend taxateur is door de taskforce Vitale Vakantieparken aangesteld als overkoepelend taxatieregisseur.

Hierna te noemen overkoepelend taxatieregisseur en/of controlerend taxateur.



1.4 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	Op 9 juni 2023 heeft er een overleg plaatsgevonden op bungalowpark Ermerzand tussen de opdrachtgever en de taxateur, hierbij was ook de overkoepelend taxatieregisseur aanwezig.
	Dit gesprek heeft geresulteerd in een schriftelijke offerteaanvraag op 24 augustus 2023. Op 4 september 2023 [REDACTED] een offerte uitgebracht.
	Op 14 september 2023 is de opdracht tot taxatie per mail verstrekt aan taxateur.
Waardepeildatum:	5 oktober 2023
Opnamedatum:	5 oktober 2023
Opname door:	J RM RT
Aanwezig bij de opname:	De opdrachtgever was zelf <i>niet</i> aanwezig bij de opname ter plaatse. De taxateur heeft de opname zelfstandig ter plaatse verricht.
Schriftelijke vastlegging opdracht:	Opdrachtgever 1 heeft de opdracht op 11 oktober 2023 getekend. Opdrachtgever 2 heeft de opdracht getekend, maar is nog niet in het bezit van deskundige. De ondertekende opdracht door opdrachtgever 1 is als bijlage bijgevoegd.
Werkzaamheden controlerend taxateur:	Het verrichten van een plausibiliteitstoets op de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst. De controlerend taxateur heeft <i>geen</i> afzonderlijke verklaring opgesteld, maar heeft deze rapportage beoordeeld en ondertekend



2 Doel van de rapportage/te taxeren belang

2.1 Procesbeschrijving

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken (VVP) een procesbeschrijving gemaakt voor het taxeren in verband met de waardeverandering bij een bestemmingsplanwijziging, waarbij het desbetreffende vakantiepark en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen de taxatieopdracht, laten uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen taxateur.

Vitale Vakantieparken vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving. Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven de rol als derde register-taxateur of controlerend taxateur. Hij kan de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

De opdracht is verstrekt aan [] van [] die vervolgens mondeling gevraagd heeft aan de controlerend taxateur om haar taxatierapport te beoordelen.

2.2 Onderwerp van de taxatie

Bungalowpark Ermerzand is een park met 195 3-aaneen geschakelde recreatiebungalows. Er zijn dus 65 bouwblokken van 3 geschakelde bungalows.

De 195 bungalows variëren in bouwwijze en gebruikersoppervlakte. De BAG gebruikersoppervlakte (1975) bedraagt 46 m², echter de standaard woonoppervlakte na inmeten bedraagt ongeveer 50 m². Na toestemming van de bouwcommissie van park Ermerzand en na het verlenen van een omgevingsvergunning door de gemeente Coevorden kan een bungalow worden vergroot tot maximaal 100 m² woonoppervlakte.

Tot de bungalow behoort 158 m² onderliggende grond inclusief de tuin, vastgesteld in de akte van splitsing. De percelen van het park zijn niet kadastraal afgesplitst, maar in volledig eigendom van de Coöperatieve Vereniging Ermerzand. Elke eigenaar is 1/260e aandeel eigenaar van het park en heeft na betaling van [] een perceel van 158 m² grond in bloot eigendom verkregen. Met ingang van 1 juli 2023 is de erfpacht juridisch overgegaan in eigendom. Park Ermerzand heeft op dit moment een recreatieve bestemming. Een aantal bungalows heeft een persoonsgebonden beschikking (vervalt bij verkoop) en 45 bungalows hebben een perceelsgebonden beschikking (juridisch overdraagbaar), vastgelegd in het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Er is een Vereniging van Eigenaren. Het lidmaatschap is verplicht, geregeld in de akte van splitsing. De parkbijdrage bedraagt [] per jaar voor onder andere vuilnis, opstalverzekering en parkonderhoud.

Recreatief verhuur voor weekenden of midweek wordt al jaren niet meer gedaan op park Ermerzand. Er is geen organisatie die dit faciliteert. Soms worden bungalows via bijvoorbeeld AirBNB aangeboden. De bungalows zijn voornamelijk voor eigen (recreatief) gebruik of voor lange verhuur.



2.3 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is om onafhankelijk de waardeverandering van de grond te bepalen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen'.

Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht om op die percelen te mogen wonen en dus niet alleen maar recreatief te mogen verblijven.

De waardeverandering van de bungalows, de opstellen op die percelen blijft buiten beschouwing.

2.4 Uitgangspunten in verband met de taxatie

Uitgangspunt:

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de geregistreerde taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Professionele taxatiedienst

De door de taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een professionele taxatiedienst. Hieronder wordt verstaan: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Het getaxeerde betreft niet één specifiek object, maar wordt verricht om een waardeverandering in zijn algemeenheid vast te stellen. Het wordt verricht als een vorm van een wettelijke taxatie. Hieronder wordt verstaan:

Wettelijke Taxatie:

Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.

Een taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, zijn de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevuld.

De taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Algemene uitgangspunten:

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan, tenzij daar in het rapport van afgeweken wordt:

- ✓ In het kader van deze taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik.
- ✓ Op het getaxeerde zijn alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige en toekomstige gebruik van het object.
- ✓ Deze rapportage is samengesteld aan de hand van de opgegeven informatie door de opdrachtgever. De deskundige kan niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De deskundige heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld die nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.



- ✓ In deze rapportage is een nadere omschrijving van het getaxeerde opgenomen. Het doel van de omschrijving van de gronden en opstallen is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het getaxeerde. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn *hetzij* schriftelijk, *hetzij* mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden.
- ✓ Uitgangspunt voor de perceelgrootte per bungalow is 158 m². Hierbij is geen rekening gehouden met de ligging van de percelen op het park. De percelen met uitzicht op het water hebben doorgaans een hogere waarde.
- ✓ Voor de gemeenschappelijke gronden, zoals de wegen, de groenstroken, het strand en ondergronden onder de gemeenschappelijke gebouwen zoals de receptie geldt dat er geen wijziging optreedt na een verandering van de bestemming.
- ✓ Appartementsrecht 196, het gemeenschappelijke gebouw met ondergrond wordt buiten beschouwing gelaten. Ook hiervoor geldt dat er geen wijziging optreedt na een verandering van de bestemming.
- ✓ Uitgangspunt is dat de bouwmogelijkheden niet toe zullen nemen als gevolg van een bestemmingswijziging.

3 Verklaringen van de deskundige

Aan de deskundige is opdracht gegeven om een rapport uit te brengen van het getaxeerde object. De deskundige verklaart hierbij dat hij over voldoende vakinhoudelijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot het advies van dit type vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt.

Onder het begrip opdracht wordt daarbij verstaan: de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden.

Deskundigenrapport

De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register- Taxateur. Zoals vermeld, wordt het uitgevoerd als een vorm van een wettelijke taxatie.

Schatting:

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Onafhankelijkheid en Integriteit

- ✓ Een taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.
- ✓ Een taxateur dient te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren.
- ✓ Een taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.



3.1 Verklaringen, privacy en plausibiliteit

Verklaringen intern/extern:	De deskundige verklaart <i>niet</i> in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, de eigenaar, gegevensverstrekker of een aan hem gelieerde vennootschap
Verklaring uitvoering opdracht:	Door de deskundige is een opdracht opgesteld, door opdrachtgevers voor akkoord ondertekend op respectievelijk 11 oktober 2023 en xx oktober 2023.
Wijzigingen t.a.v. de opdracht:	Tussen het geven van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de rapportage zijn <i>geen wijzigingen</i> gedaan op de opdracht.
Plausibiliteitstoets:	De deskundige heeft zijn rapport laten beoordelen door een controlerend taxateur, waar overleg mee heeft plaatsgevonden. De controlerend taxateur heeft deze rapportage ondertekend.
Privacyverklaring	De verstrekte gegevens worden zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website.

3.2 Overige verklaringen van de taxateur:

De deskundige verklaart dat hij:

- ✓ Dit advies onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht.
- ✓ In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan de opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder, erfpachter van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object.
- ✓ Geen zakelijk of privé belang te hebben bij opdrachtgever en het object.
- ✓ De vergoeding die de deskundige ontvangt voor deze werkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van het advies.
- ✓ Niet eerder betrokken is geweest bij enige soortgelijke opdracht die gerelateerd is aan het object.
- ✓ Er is wel betrokkenheid van de deskundige bij de verkoop, aankoop, verhuur en taxatie van individuele bungalows op park Ermerzand.
- ✓ Dit advies zoveel mogelijk te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

3.3 Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

3.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum.

Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Op het moment dat de markt grote veranderingen kent is het voor een taxateur soms lastig om de marktwaarde vast te stellen. Zeker als er verandering in wet- of regelgeving is aangekondigd maar nog niet van kracht is, is de vraag vanaf welk moment dit van invloed is op de waardering. De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld.



Voor een taxateur geldt dat deze de marktwaarde moet vaststellen op de waardepeildatum. De waarde op de waardepeildatum wordt bepaald met de wetenschap (referenties) van gisteren en met de verwachting (visie) op de markt van morgen. Door de extreme situatie in de wereld verandert de markt snel en is grappig. Daarbij moet een taxateur op het juiste moment zijn/haar visie op de marktwaarde waar nodig bijstellen. Dit mag niet te vroeg maar ook zeker niet te laat gebeuren. De vast te stellen waarde moet recht doen aan de markt van vandaag. De vraag is dan ook in hoeverre de referenties van 6 maanden of zelfs van maar 3 maanden geleden nog passen bij de markt van vandaag. De overdrachten welke vandaag passeren zijn normaliter de uitkomst van een transactie van enige weken of maanden geleden.

Alle taxaties zijn opinies over de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Het effect van de corona pandemie is na de zomervakantie van 2020 te meten aan de hand van transacties op de markt. Voor de recreatieve sector is er overwegend sprake geweest van een positief effect, te verklaren doordat er meer behoefte was aan eigen bezit. Dit werd enerzijds verklaard door de pandemie (meer thuis werken, vaste plek om op vakantie te gaan) en anderzijds door de (tijdelijk) negatieve rente en het beperkte rendement op spaargeld.

De vraag naar ontwikkelingsprojecten voor recreatieparken is na de zomervakantie van 2020 ook toegenomen. Al deze projecten zullen nu aangeboden gaan worden op de markt. Het is merkbaar dat als gevolg van de huidige onzekerheid en het feit dat eigen bezit meer belast wordt (hogere inkomstenbelasting en overdrachtsbelasting), dat de marktvraag naar een 2e woning is afgangen.

Bungalowpark Ermerzand ligt in de gemeente Coevorden in Regio Zuidoost-Drenthe. De deskundige licht hieronder de marktontwikkelingen op park Ermerzand tussen 2021 en 2023 toe.

In het vierde kwartaal van 2022 zijn de huizenprijzen in Drenthe met 1,5 % gemiddeld gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. De woningmarkt lijkt hiermee een keerpunt te bereiken. Gelet op de gestegen rente wordt hiermee ook de beleggingswaarde van een recreatiewoning beïnvloed.

Voor park Ermerzand is dit niet het geval. De oorzaak is te herleiden in de aanwijzing van het park als vitaal woonpark door de gemeente Coevorden en provincie Drenthe. Dit heeft geresulteerd in transacties aan particuliere eigenaren die de bungalow voor eigen gebruik kopen vanwege het gelijkvloers wonen. Investeerders kunnen de bungalow voor onbepaalde tijd verhuren wat ook een interessante ontwikkeling is.

Na een lichte daling in het eerste kwartaal van 2023 zijn de transacties in de koopwoningmarkt in het derde kwartaal 2023 op peil gebleven en de prijzen licht gestegen. Dat blijkt uit de woningmarktcijfers. Er zijn 2,4% meer bestaande koopwoningen verkocht ten opzichte van het derde kwartaal 2022.

De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee weer wat toe. De nieuwbouwmarkt laat in het derde kwartaal 2023 een licht herstel zien van het aantal verkopen, maar blijft nog altijd op een laag niveau. Er is nog steeds vraag naar bungalows en zien dit ook terug in de transacties op het park.

We bevinden ons nog steeds in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, oorlogen, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Dit advies is dan ook alleen geldig op de waardepeildatum. Het is een momentopname.



3.5 Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het getaxeerde.

Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- informatievoorziening
- een gebrek aan marktinformatie
- onzekerheden rond PFAS en besluit PAS
- de overige marktomstandigheden
- algemene taxatie onnauwkeurigheid
- oorlog in Oekraïne en andere mondiale instabiele mondiale onzekerheden (zoals in Israël en op de Balkan)

3.6 Copyright en bijlagen

Deze rapportage is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de deskundige uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard.

Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (met uitzondering van de belanghebbenden en de adviseurs die namens hen betrokken zijn bij deze opdracht).

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

4 Planologie

4.1 Bestemming

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven (bijvoorbeeld wonen, recreatie, etc.) en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt.

Ten aanzien van het getaxeerde object is het onderstaande van toepassing.

Impressie bestemmingsplankaart:



Bestemmingsplan:	Erm, Het Ermerzand
Plansatus:	Onherroepelijk (vastgesteld op 2 maart 2015)
Identificatie:	NL.IMRO.0109.300BP00006-0003
Type plan:	Bestemmingsplan
Naam overheid:	Gemeente Coevorden
Bron:	www.ruimtelijkeplannen.nl
Enkelbestemming:	Recreatie
Gebiedsaanduiding:	Deels functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning



Deze voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Een verblijfsrecreatieterrein met maximaal 195 3-aaneen geschakelde recreatiewoningen.
Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning':
permanente bewoning van de daar aanwezige recreatiewoningen.

Met de daarbij behorende:

- ✓ Wegen, paden en verhardingen
- ✓ Parkeervoorzieningen
- ✓ Groenvoorzieningen en landschappelijke beplanting
- ✓ Speelvoorzieningen
- ✓ Water, waterbergings en waterhuishoudkundige voorzieningen
- ✓ Nutsvoorzieningen
- ✓ Tuinen en erven

4.2 Bouwregels

Voor recreatiewoningen gelden onder andere de volgende regels:

- De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- De bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- De oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 100 m² bedragen;
- Een recreatiewoning moet vrijstaand gebouwd worden;
- Per recreatiewoning is maximaal 20 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt tenminste 20 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedragen; in het achtererfgebied mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen;
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6,5 meter bedragen.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels en een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Tenslotte:

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van recreatieverblijven voor permanente bewoning, met uitzondering van de recreatieverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning' waar permanente bewoning is toegestaan.

Naast het bestemmingsplan zijn er ook bouwregels vanuit het bungalowpark Ermerzand. Deze staan deels beschreven in de reglement van splitsing. Voor zover bekend bij deskundige, heeft de Vereniging van Eigenaren een bouwcommissie die de verbouwingsplannen toetst alvorens de bouwtrekkingen bij de gemeente Coevorden worden ingediend voor een bouwvergunning. Deze regels zijn vastgelegd om eenzelfde uitstraling op het park te hebben. Zo is bijvoorbeeld een schoorsteen een verplicht onderdeel van de bungalow en mag er alleen met een plat dak (uit)gebouwd worden.



5 Privaatrechtelijke aspecten

5.1 Eigendom

Op 21 februari 1973 is door de gemeente Sleen (thans opgegaan in de gemeente Coevorden) aan de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A. (hierna te noemen: CVE) in erfpacht uitgegeven percelen grond totaal ongeveer groot 20.40.95 ha.

Op 14 maart 1974 is deze uitgifte ontbonden en vervangen door een nieuw recht van erfpacht, tevens omvattende het recht van opstal, op percelen grond totaal ongeveer groot 20.29.70 ha, na uitmeting 20.29.65 ha. Waar hierna staat vermeld recht van erfpacht is daaronder ook begrepen het recht van opstal.

De voorwaarden en bepalingen waaronder het recht van erfpacht is uitgegeven zijn vastgelegd in deze akte, waaronder de duur van de erfpacht die afliep op 1 januari 2023.

Op 9 mei 1974 is het recht van erfpacht gesplitst in 196 appartementsrechten bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebunglow met elk 1/260 aandeel in de CVE
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE) met 1/65 aandeel in de CVE

Ieder appartementsrecht maakt een onverdeeld aandeel uit in het recht van erfpacht. Alle 196 appartementsrechteigenaren kunnen hierdoor alleen gezamenlijk beschikken over het recht van erfpacht. De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand".

Op 4 december 2017 is de eigendom belast met erfpacht van de percelen grond groot 20.29.65 ha door de gemeente Coevorden overgedragen aan de CVE.

De eigendom belast met erfpacht is door de CVE bij akte op 5 april 2018 gesplitst in 196 appartementsrechten bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebunglow
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE)

Bij deze akte is verwezen naar de splitsingstekening (zie bijlage Splitsingstekening) behorende bij de splitsing van het recht van erfpacht waardoor de omvang van de appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht gelijk is aan de omvang van de appartementsrechten in het recht van erfpacht. De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Park Ermerzand".

[] tot en met 195 te [] Deze laatste Vereniging is een andere vereniging dan de vereniging van eigenaars ontstaan bij splitsing van het recht van erfpacht.

Vervolgens heeft de CVE de 195 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht aangeboden aan de individuele bungaloweigenaren voor € [] Appartementsindex 196 is juridisch in eigendom gebleven van de CVE. Met de betaling van deze koopsom, is geen erfpachtcanon meer van toepassing en is elke bungaloweigenaar bloot eigenaar geworden van de ondergrond onder de bungalow en de aangrenzende tuin tot 158 m² zoals vastgelegd in de statuten van de vereniging.

Op 17 november 2017 zijn de statuten hierop vastgelegd en in april en mei 2018 zijn de levering appartementsrechten van alle bungalows vastgelegd in een notariële akte.



Op 30 juni 2023 hebben alle eigenaren van het park het einde van de erfpacht verklaard. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2023 het recht van erfpacht en het recht van opstal zijn samengevoegd tot een recht van bloot eigendom waarmee de bungaloweigenaar het volledige eigendomsrecht heeft over een perceel van 158 m² met het daarop het gevestigde opstal.

Met ingang van 1 juli 2023 is de oude VVE (erfpacht) van rechtswege komen te vervallen en dient er een nieuw bestuur gekozen te worden. Tot die tijd neemt de CVE de taken waar.

5.2 Perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikkingen

Er zijn 45 perceelsgebonden beschikkingen en enkele persoonsgebonden beschikkingen om permanent te mogen wonen op het park, zoals vastgelegd in ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de appartementsrechten en de beschikkingen.

6 Waardering

6.1 Gehanteerde methodiek

Het doel van de opdracht is om onafhankelijk de waardeverandering van de grond te bepalen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen'.

De waarde van de grond bestaat uit twee delen:

1. de waarde van de ondergrond, en
2. een exclusief gebruiksrecht om de bungalow met de daarbij behorende ondergrond te mogen gebruiken.

Indien er alleen naar de grondwaarde wordt gekeken, is de berekening redelijk eenvoudig te maken. Er kan bepaald worden wat een vierkante meter recreatiegrond kost in dit gebied en dit kan vergeleken worden met een vierkante meter bouwgrond voor een woning in dit gebied. Het verschil vermenigvuldigen met 158 m² grond per bungalow en de waarde is bepaald.

Echter, bij de grond zit ook een exclusief gebruiksrecht om de bungalow met de daarbij behorende ondergrond te mogen gebruiken. Met een recreatiebestemming mag je er verblijven, na de bestemmingsplanwijziging kan er ook gewoond worden. Ook dit exclusieve gebruiksrecht is meegenomen in de waardering.

De deskundige heeft in verband met het opstellen van deze rapportage gekeken naar alle transacties die hebben plaatsgevonden tussen 2003 en 2023 op bungalowpark Ermerzand voor zover deze zijn vastgelegd in het kadaster. De verkoopprijs is niet bekend als de overdracht niet het gevolg is van verkoop, bijvoorbeeld bij een echtscheiding of erfenis.

Bungalows met een perceelsgebonden beschikking zijn vergeleken met bungalows zonder perceelsgebonden beschikking.

De ontwikkeling op bungalow Park Ermerzand is vergeleken met de ontwikkeling van de woningwaarde in de provincie Drenthe aan de hand van de CBS index wonen.

Door de transactiesommen te analyseren en door de ervaring met recreatie- en woonobjecten in het gebied rondom Erm, heeft de deskundige een beeld gekregen van de waardeverandering.

Deze waardeverandering zit deels in de grond en het gebruiksrecht en deels in het opstal. Er zijn wettelijke kaders om de verdeling te maken. De deskundige gebruikt hiervoor de grondquote. De grondquote is het percentage, dat gebruikt wordt om te bepalen welk gedeelte van de waarde als grondwaarde geldt.



Tenslotte is bij de waardeverandering aansluiting gezocht bij het begrip marktwaarde. Hieronder wordt verstaan:

Marktwaarde

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 taxatiедatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Waar in deze rapportage 'waarde' staat, dient dit gelezen te worden als de marktwaarde.

6.2 Waardering

Bij het inzicht geven in de waardeverandering van de grond en het exclusief gebruiksrecht van de bungalow met de daarbij behorende ondergrond heeft de deskundige een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de grond op basis van het geldende bestemmingsplan recreatie, deels met functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning en op basis van een wijziging van de bestemming naar Wonen.

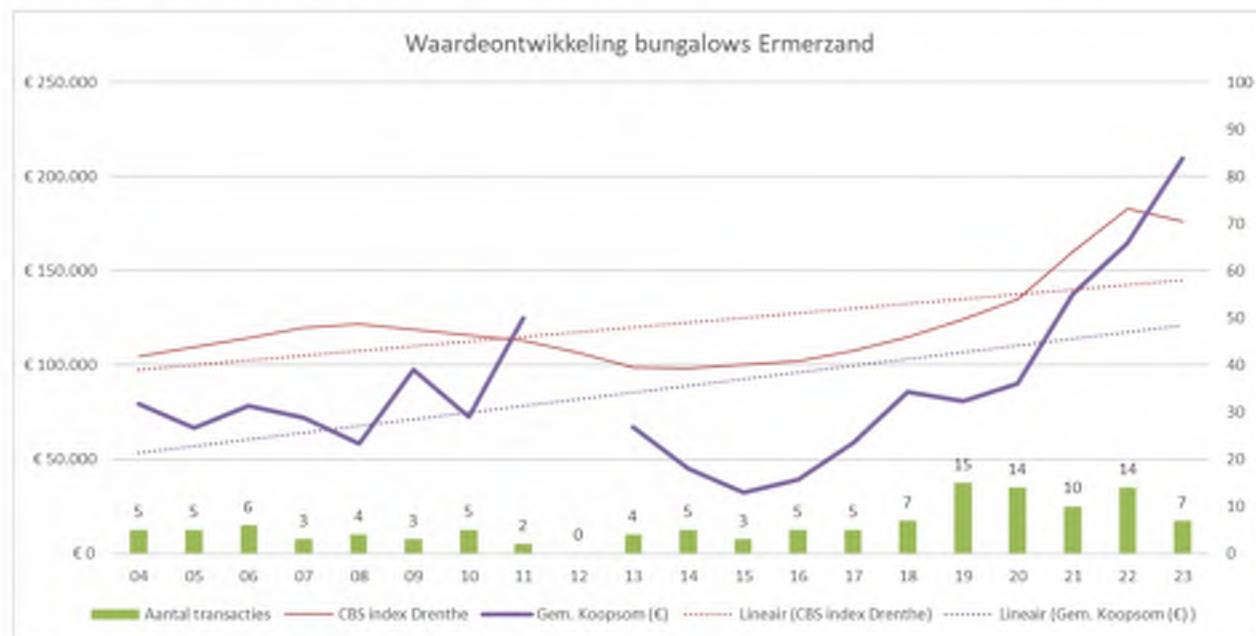
Bij de waardering van de huidige en de toekomstige staat zijn onderstaande aspecten meegenomen die zowel positief als negatief effect kunnen hebben op de waardering.

- In de periode tussen 2017 en 2023 is een waardeverandering gaande, ontstaan door onder andere de overname van het eigendom belast met het recht van erfpacht van de gemeente Coevorden door de Coöperatieve Vereniging Ermerzand (CVE), het afkopen van de erfpacht in bloot eigendom door de eigenaren, de aanwijzing van het park als vitaal woonpark en het einde van de erfpacht waarbij de grond in eigendom is overgegaan.
- De aanwijzing als vitaal woonpark heeft tot gevolg dat voor alle bungalows 2% overdrachtsbelasting wordt gerekend in plaats van 10,4%.
- Na de bestemmingsplanwijziging zal het voor een kopende partij eenvoudiger zijn om een hypotheek af te kunnen sluiten vanwege de woonbestemming. In plaats van een recreatiehypotheek tot 70% financiering, kan er een woninghypotheek worden afgesloten tot 100% financiering. Dit geldt voor alle appartementsrechten.
- Er is een beperkt aantal financiers die recreatiehypotheken verstrekken. Woningen worden door alle financiers (ook buitenlandse financiers) gefinancierd. Hierdoor is er ook een lagere rente op woningen dan op recreatiwoningen.
- Perceelsgebonden beschikking - Een perceelsgebonden beschikking is notarieel over te dragen is, echter een financiering is door de huidige bestemming "recreatie" beperkt. Er zit dus een waardestijging in na de bestemmingsplanwijziging door ruimere financieringsmogelijkheden.
- Persoonsgebonden beschikking - Een persoonsgebonden beschikking is niet notarieel over te dragen. Er is geen meerwaarde van de persoonsgebonden beschikking in de huidige situatie behalve voor de eigenaar zelf.
- Beperking van de bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden tot 100 m² zijn beperkter dan gebruikelijk bij woningbouw in het buitengebied.
- Verschillen in kwaliteitsniveau van de bungalows.
- Perceelwaarde (ligging, tuinaanleg).
- De transacties zijn in de afgelopen jaren toegenomen, waarbij onder andere de kwaliteit en afwerkingsniveau van de opstal, de ligging, de woonoppervlakte en/of een eventuele perceelsgebonden beschikking van invloed is op de waarde.
- De marktwaarde van de bungalows is harder gestegen dan de indexering voor deze regio. Kopers lopen mogelijk vooruit op een bestemmingsplanwijziging zoals is vastgelegd in het programma vitaal woonpark. Dit programma is als bijlage toegevoegd.



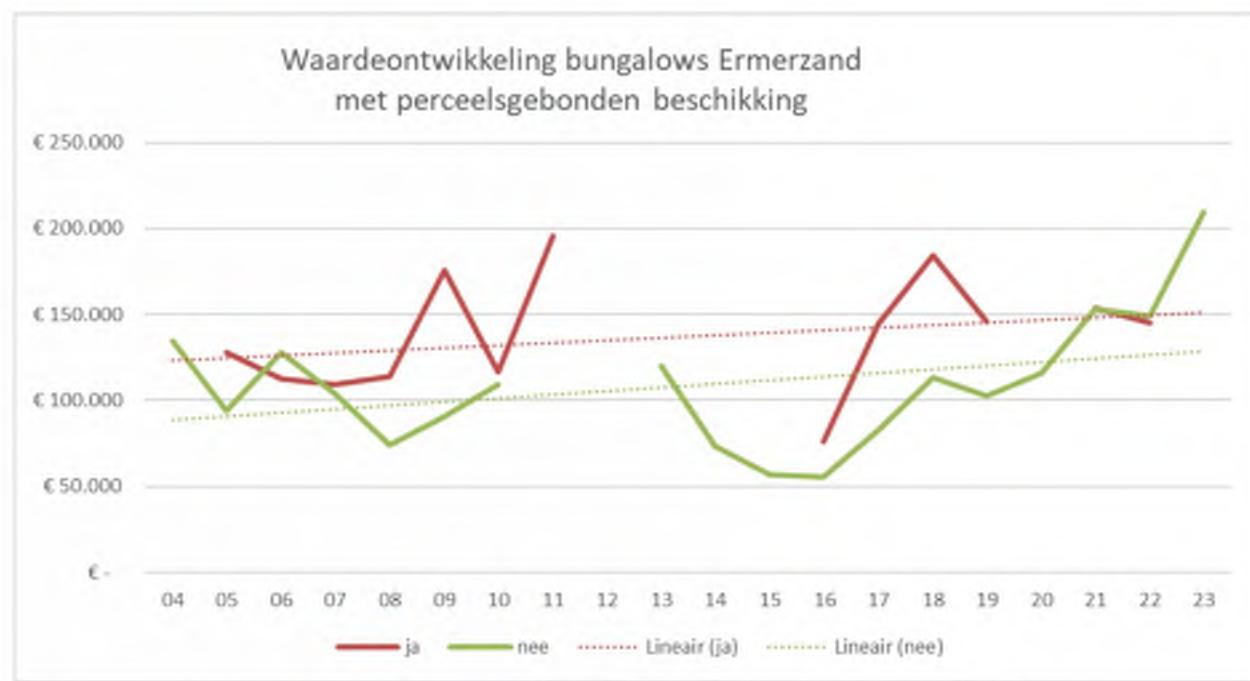
- Gemiddeld is de waarde van een perceel met een bungalow met een perceelsgebonden beschikking hoger dan een perceel zonder perceelsgebonden beschikking. Dit verschil wordt kleiner, de waarden van de bungalows groeien naar elkaar toe. Kopers lopen mogelijk vooruit op een bestemmingsplanwijziging zoals is vastgelegd in het programma vitaal woonpark.
- Na de bestemmingsplanwijziging kunnen de verhuurmogelijkheden beperkt worden door de geldverstreker. In de voorwaarden staat vaak dat er niet verhuurd mag worden, dit omdat het onderpand niet vrij verkocht kan worden indien de eigenaar niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen.

Aan de hand van de gegevens in Bijlage 3 Tabel gemiddelde koopsommen bungalows Ermerzand zijn de onderstaande grafieken gemaakt. Deze grafieken geven meer inzicht in de waardeontwikkeling van de grond en de bungalows.



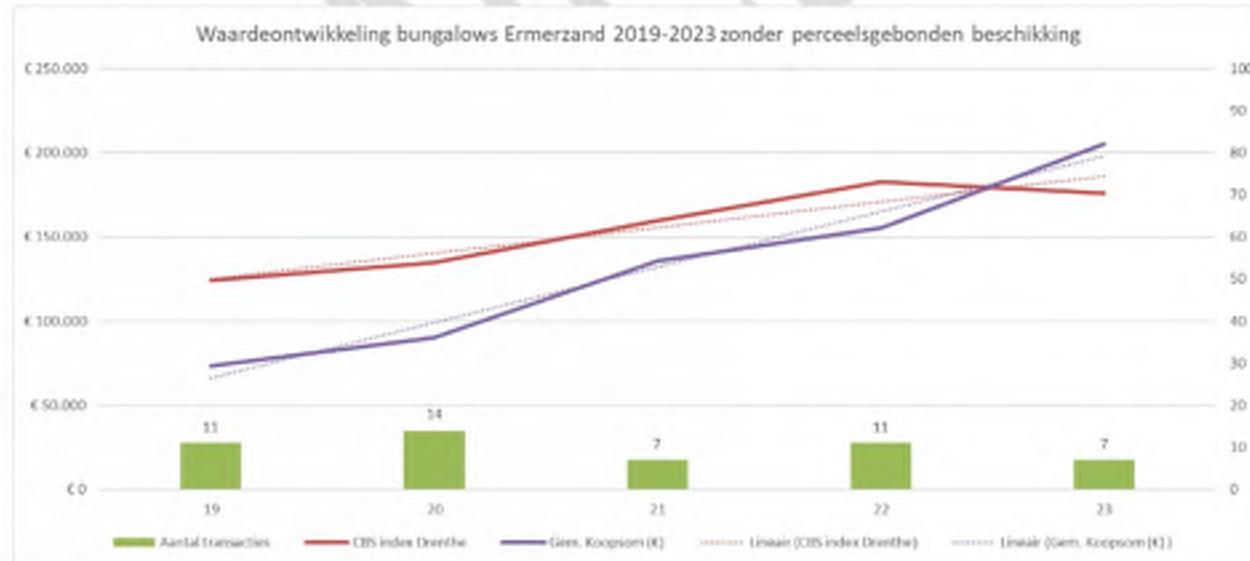
Bovenstaande grafiek laat met de trendlijnen zien dat de waardeontwikkeling van de bungalows op Ermerzand groter is dan de CBS-index voor Drenthe. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen bungalows met een perceelsgebonden beschikking en bungalows zonder deze beschikking.

Daarbij moet opgemerkt worden dat de CBS-index geen waarde is in geld maar het is een verhouding die in de grafiek geplaatst is ter verduidelijking.



Bovenstaande grafiek laat zien dat de koopsommen van bungalows met een perceelsgebonden hoger zijn dan bungalows zonder een perceelsgebonden beschikking. De trendlijnen in grafiek laten ook zien dat de koopsommen naar elkaar toegroeien. Vanaf 2019 is er geen verschil in de koopsommen meer zichtbaar.

Voor dit overzicht is met de huidige perceelsgebonden beschikkingen naar het verleden gekeken. Hierdoor kunnen er afwijkingen zijn ontstaan omdat er in het verleden beschikkingen zijn overgezet van de ene bungalow naar de andere bungalow.



Voor de waardering is gekeken naar de transacties van de laatste vijf jaar op bungalow Park Ermerzand. Er is voor deze periode gekozen omdat de overdracht van de grond en de splitsing in appartementsrechten grotendeels voor deze periode was afgerond.

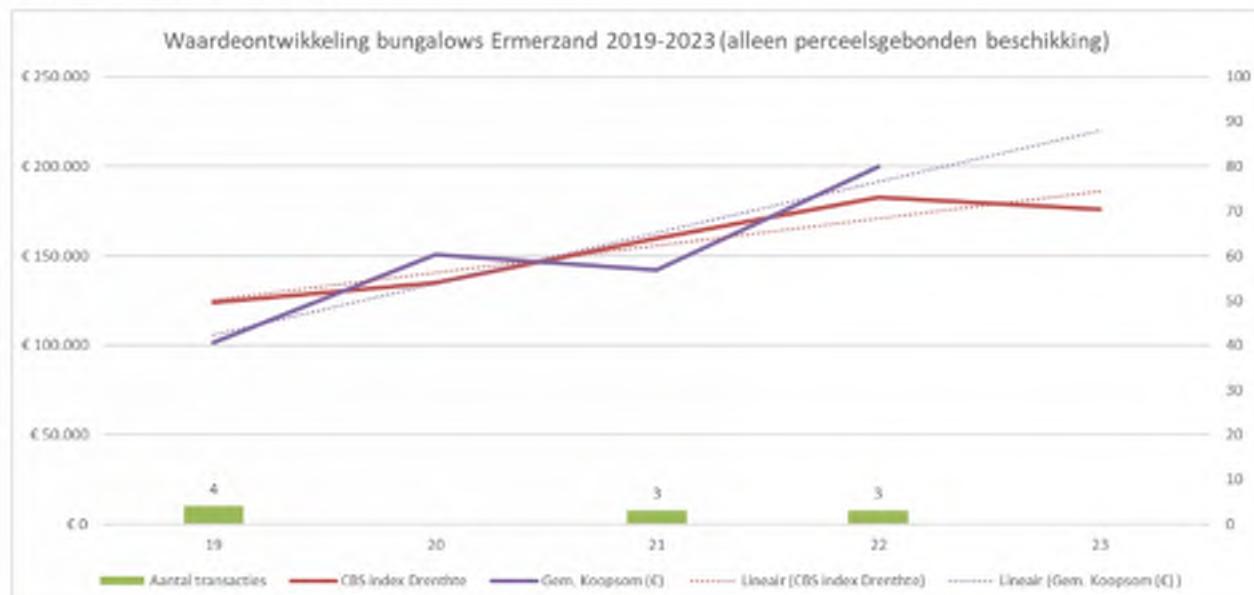
In 2019 was de gemiddelde koopsom ongeveer € 80.000,- voor bungalows zonder perceelsgebonden beschikking. In 2023 was de gemiddelde koopsom € 200.000,-.

Een koopsom van € 80.000,- in 2019 zou volgens de CBS index voor Drenthe in 2023 € 114.000,- zijn. Er is een extra waardestijging op de bungalows zonder perceelsgebonden beschikking gerealiseerd van € 86.000,-.



Er kunnen meerdere redenen zijn voor de extra waardestijging. Een deel van de waardestijging is toe te wijzen aan het niet handhaven van permanente bewoning en aan de aanwijzing als vitaal woonpark. Vooruitlopend op de bestemmingsplanwijzigingen 'gokken' mensen erop dat er blijvend permanent gewoond mag worden.

Er kan ook verschil zitten in de grootte, de kwaliteit en de ligging van de bungalows die op een later moment zijn verkocht. De laatste jaren zijn er ook meerdere bungalows uitgebouwd en gemoderniseerd, maar dit kan ook weer een gevolg zijn van de mogelijke bestemmingsplanwijziging.



De bungalows met een perceelsgebonden beschikking laten ook een waardestijging zien. Er is weinig data beschikbaar omdat er slechts 10 bungalows met een perceelsgebonden beschikking zijn verkocht over de periode 2019 t/m 2023. Enige terughoudendheid met de conclusies is nodig.

De koopsom in 2019 was € 101.000,-. In 2022 is de gemiddelde waarde € 211.000,-.

Een koopsom van € 101.000,- in 2019 zou volgens de CBS index voor Drenthe in 2023 € 144.000,- zijn.

Een koopsom van € 211.000,- in 2022 zou volgens de CBS index voor Drenthe in 2023 € 200.000,- zijn.

Er is een extra waardestijging op de bungalows gerealiseerd van € 46.000,-.

De waardestijging is onder andere te verklaren omdat het hele park aantrekkelijker wordt om te wonen. Bungalows met een perceelsgebonden beschikking profiteren hier ook van.

De waardestijging zit deels in de grond en het gebruiksrecht en deels in het opstal. Naast de reeds gerealiseerde waardestijging, wordt ingeschat dat de waarde verder stijgt door ruimere financieringsmogelijkheden en het wegvalen van onzekerheid.



De deskundige heeft dit als volgt gewaardeerd:

	gerealiseerde extra waardestijging 2019-2023	verwachte extra waardestijging na wijziging	totale waardestijging	toewijzing aan grond en het exclusieve gebruiksrecht	toewijzing aan het opstal
grondquote				35%	65%
geen perceelsgebonden beschikking	€ 86.000	€ 20.000	€ 106.000	€ 37.100	€ 68.900
perceelsgebonden beschikking	€ 46.000	€ 20.000	€ 66.000	€ 23.100	€ 42.900

Rekening houdend met de eerder vermelde aspecten en de gerealiseerde gemiddelde koopsommen heeft de deskundige de waarde als volgt vastgesteld:

Waardeverandering van de grond en het exclusief gebruiksrecht
 als gevolg van wijziging van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen'.

Grond en gebruiksrecht van recreatie naar wonen

Waardestijging	€ 37.000,-
----------------	------------

Grond en gebruiksrecht recreatie met functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning naar wonen

Waardestijging	€ 23.000,-
----------------	------------

Hierbij dient opgemerkt te worden dat er is uitgegaan van een vaste perceelgrootte van 158 m², ongeacht de ligging op het park, ongeacht de staat van de bungalow. Doorgaans hebben percelen aan de rand van het park een hogere waarde dan percelen elders in het park.

Geraadpleegde informatie

Door de deskundige is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ✓ Informatie opdrachtgever - Quick Scan Transformatie
- ✓ Informatie notaris
- ✓ Bestemmingsplaninformatie (via www.ruimtelijkeplannen.nl)
- ✓ Uittreksel KvK Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.(CVE Emerzand)
- ✓ Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden
- ✓ Uitvoeringsplan Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)
- ✓ Kadaster
- ✓ Database VBO
- ✓ Eigen database van de deskundige
- ✓ Waarneming ter plaatse door de deskundige



6.3 Datum en ondertekening

Ik vertrouw erop te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige rapport opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend:

Sleen, xx oktober 2023

J RM RT
Register-Taxateur o.z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

Assen, xx oktober 2023

J MRICS REV RT
RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer Top Supplier HISWA-RECRON



Bijlage 1 Getekende overeenkomst tot het laten uitvoeren van de taxatie



Gemeente Coevorden
Programma Vitale Vakantieparken
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Sleen, 4 september 2023

Betreft: Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand te Erm

Geachte heer [REDACTED] en transitiecommissie bungalowpark Ermerzand,

Hierbij brengen wij een vrijblijvende offerte uit voor de taxatie van bungalowpark Ermerzand. Wij danken de betrokken partijen voor de aanvraag.

Uitgangspunt voor de offerte is de offerteaanvraag van de heer Tonny Baas, Projectleider Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden, versie 21 augustus 2023.

In de offerteaanvraag staan de volgende uitgangspunten beschreven:

- Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nuvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of en welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeente daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
- Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.
- Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;
- De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een stafel (= nuancing voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceentsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagen.

Voor wat betreft het eerste punt willen we graag voor aanvang van de taxatie vernemen of er varianten uitgewerkt dienen te worden. In deze offerte zijn we er vooral nog van uitgegaan dat de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijven. Voor een bungalow is dat maximaal 100 m² inclusief eventuele inpandige bergingen en overkappingen volgens de bouwregels van bungalowpark Ermerzand.

[REDACTED]
De Goornhoek 8
7841 HC Sleen
0591-30 40 50

info@zwanenburgmakelaardij.nl
www.zwanenburgmakelaardij.nl
KvK: 81433840



Per bungalow is er een exclusief gebruikrecht van 158 m² grond volgens de splitsingsakte en de daarbij behorende tekening uit 1974. Het gaat hierbij om de tuin inclusief de bungalow. Bij meerdere bungalows is er meer grond in gebruik dan de 158 m². Omdat de taxatie op parkniveau is, gaan we uit van 158 m² grond per bungalow. Indien gewenst kunnen we een variant uitwerken. We horen dat graag voor aanvang van de taxatie.

Daarnaast zijn we ervan uitgegaan dat de hee [REDACTED] van Recreatief Bedrijfsmakelaars de controerend taxateur zal zijn en dat de (eventuele) kosten voor zijn diensten verrekend zullen worden tussen project Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden en Recreatief Bedrijfsmakelaars.

De taxatie wordt vastgelegd in een zogenaamd 'Deskundigenrapport'. In het rapport worden de volgende punten beschreven: opdrachtgever, object, deskundige (taxateur) en kwalificaties, controerend taxateur en kwalificaties, doel van de rapportage/taxatie, uitgangspunten, verklaring van de deskundige, plausibiliteitsverklaring, geldigheid taxatie, bestemming, methodiek, waardering, conclusie, ondertekening en bijlagen. Het rapport wordt digitaal als pdf-document opgeleverd.

We hebben de volgende planning voor ogen:

- week 37 Vaststellen methodiek en waardering
- week 39 Opstellen deskundigenrapport
- week 40 Toetsing door controerend taxateur
- week 41 Oplevering en presentatie deskundigenrapport

In overleg kan de planning bijgesteld worden.

De taxatie en het deskundigenrapport kunnen we aanbieden

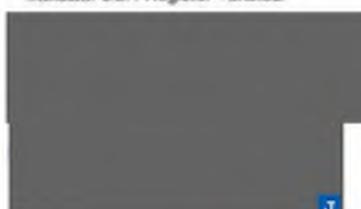
- De geldigheid van deze offerte is 30 dagen.
- Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw.
- Facturatie vindt plaats na oplevering van het deskundigenrapport.
- De betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum.
- Op al onze leveringen en diensten zijn de 'Algemene voorwaarden professionele opdrachtgevers VBO' van toepassing, waarvan een kopie als bijlage is toegevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk om deze offerte bij akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Wanneer u vragen en/of opmerkingen heeft, horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

Karin Zwanenburg
Makelaar o.z. / Register-Taxateur



Voor akkoord,

Naam :

Datum, plaats :

Handtekening :

De Geornhoek 8
7841 HC Sleen
0591- 30 40 60

info@zwanenburgmakelaardij.nl
www.zwanenburgmakelaardij.nl
KvK: 81433840



Bijlage 2 Overzicht appartementsrechten en beschikkingen

In deze bijlage een overzicht van de bungalows volgens het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland.

De **geel** gearceerde percelen hebben overeenkomstig het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand enkelbestemming recreatie met functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning. Deze perceelsgebonden beschikking is juridisch overdraagbaar (ruimtelijkeplannen.nl).

Ermerzand				
Huisnummer	Gemeente	Sectie	Complexaanduiding	Appartementsindex
1	Sleen	R	547-A	1
2	Sleen	R	547-A	2
3	Sleen	R	547-A	3
4	Sleen	R	547-A	4
5	Sleen	R	547-A	5
6	Sleen	R	547-A	6
7	Sleen	R	547-A	7
8	Sleen	R	547-A	8
9	Sleen	R	547-A	9
10	Sleen	R	547-A	10
11	Sleen	R	547-A	11
12	Sleen	R	547-A	12
13	Sleen	R	547-A	13
14	Sleen	R	547-A	14
15	Sleen	R	547-A	15
16	Sleen	R	547-A	16
17	Sleen	R	547-A	17
18	Sleen	R	547-A	18
19	Sleen	R	547-A	19
20	Sleen	R	547-A	20
21	Sleen	R	547-A	21
22	Sleen	R	547-A	22
23	Sleen	R	547-A	23
24	Sleen	R	547-A	24
25	Sleen	R	547-A	25
26	Sleen	R	547-A	26
27	Sleen	R	547-A	27
28	Sleen	R	547-A	28
29	Sleen	R	547-A	29
30	Sleen	R	547-A	30
31	Sleen	R	547-A	31
32	Sleen	R	547-A	32
33	Sleen	R	547-A	33
34	Sleen	R	547-A	34



35	J	J	547-A	35
36	J	J	547-A	36
37	J	J	547-A	37
38	J	J	547-A	38
39	J	J	547-A	39
40	J	J	547-A	40
41	J	J	547-A	41
42	J	J	547-A	42
43	J	J	547-A	43
44	J	J	547-A	44
45	J	J	547-A	45
46	J	J	547-A	46
47	J	J	547-A	47
48	J	J	547-A	48
49	J	J	547-A	49
50	J	J	547-A	50
51	J	J	547-A	51
52	J	J	547-A	52
53	J	J	547-A	53
54	J	J	547-A	54
55	J	J	547-A	55
56	J	J	547-A	56
57	J	J	547-A	57
58	J	J	547-A	58
59	J	J	547-A	59
60	J	J	547-A	60
61	J	J	547-A	61
62	J	J	547-A	62
63	J	J	547-A	63
64	J	J	547-A	64
65	J	J	547-A	65
66	J	J	547-A	66
67	J	J	547-A	67
68	J	J	547-A	68
69	J	J	547-A	69
70	J	J	547-A	70
71	J	J	547-A	71
72	J	J	547-A	72
73	J	J	547-A	73
74	J	J	547-A	74
75	J	J	547-A	75
76	J	J	547-A	76
77	J	J	547-A	77
78	J	R	547-A	78



79	J	J	547-A	79
80	J	J	547-A	80
81	J	J	547-A	81
82	J	J	547-A	82
83	J	J	547-A	83
84	J	J	547-A	84
85	J	J	547-A	85
86	J	J	547-A	86
87	J	J	547-A	87
88	J	J	547-A	88
89	J	J	547-A	89
90	J	J	547-A	90
91	J	J	547-A	91
92	J	J	547-A	92
93	J	J	547-A	93
94	J	J	547-A	94
95	J	J	547-A	95
96	J	J	547-A	96
97	J	J	547-A	97
98	J	J	547-A	98
99	J	J	547-A	99
100	J	J	547-A	100
101	J	J	547-A	101
102	J	J	547-A	102
103	J	J	547-A	103
104	J	J	547-A	104
105	J	J	547-A	105
106	J	J	547-A	106
107	J	J	547-A	107
108	J	J	547-A	108
109	J	J	547-A	109
110	J	J	547-A	110
111	J	J	547-A	111
112	J	J	547-A	112
113	J	J	547-A	113
114	J	J	547-A	114
115	J	J	547-A	115
116	J	J	547-A	116
117	J	J	547-A	117
118	J	J	547-A	118
119	J	J	547-A	119
120	J	J	547-A	120
121	J	J	547-A	121
122	J	R	547-A	122



123	J	J	547-A	123
124	J	J	547-A	124
125	J	J	547-A	125
126	J	J	547-A	126
127	J	J	547-A	127
128	J	J	547-A	128
129	J	J	547-A	129
130	J	J	547-A	130
131	J	J	547-A	131
132	J	J	547-A	132
133	J	J	547-A	133
134	J	J	547-A	134
135	J	J	547-A	135
136	J	J	547-A	136
137	J	J	547-A	137
138	J	J	547-A	138
139	J	J	547-A	139
140	J	J	547-A	140
141	J	J	547-A	141
142	J	J	547-A	142
143	J	J	547-A	143
144	J	J	547-A	144
145	J	J	547-A	145
146	J	J	547-A	146
147	J	J	547-A	147
148	J	J	547-A	148
149	J	J	547-A	149
150	J	J	547-A	150
151	J	J	547-A	151
152	J	J	547-A	152
153	J	J	547-A	153
154	J	J	547-A	154
155	J	J	547-A	155
156	J	J	547-A	156
157	J	J	547-A	157
158	J	J	547-A	158
159	J	J	547-A	159
160	J	J	547-A	160
161	J	J	547-A	161
162	J	J	547-A	162
163	J	J	547-A	163
164	J	J	547-A	164
165	J	J	547-A	165
166	J	R	547-A	166



167	J	J	547-A	167
168	J	J	547-A	168
169	J	J	547-A	169
170	J	J	547-A	170
171	J	J	547-A	171
172	J	J	547-A	172
173	J	J	547-A	173
174	J	J	547-A	174
175	J	J	547-A	175
176	J	J	547-A	176
177	J	J	547-A	177
178	J	J	547-A	178
179	J	J	547-A	179
180	J	J	547-A	180
181	J	J	547-A	181
182	J	J	547-A	182
183	J	J	547-A	183
184	J	J	547-A	184
185	J	J	547-A	185
186	J	J	547-A	186
187	J	J	547-A	187
188	J	J	547-A	188
189	J	J	547-A	189
190	J	J	547-A	190
191	J	J	547-A	191
192	J	J	547-A	192
193	J	J	547-A	193
194	J	J	547-A	194
195	J	R	547-A	195



Bijlage 3 Tabel gemiddelde koopsommen bungalows Ermerzand

jaar	Perceelsgebonden beschikking		Geen perceelsgebonden beschikking		Totaal	
	aantal	koopsom	aantal	koopsom	aantal	koopsom
2004			5	€ 79.500	5	€ 79.500
2005	2	€ 78.950	3	€ 58.333	5	€ 66.580
2006	3	€ 73.167	3	€ 83.667	6	€ 78.417
2007	1	€ 75.000	2	€ 70.500	3	€ 72.000
2008	1	€ 79.400	3	€ 51.000	4	€ 58.100
2009	2	€ 116.250	1	€ 60.000	3	€ 97.500
2010	1	€ 77.000	4	€ 71.500	5	€ 72.600
2011	2	€ 125.000	0		2	€ 125.000
2013	0		4	€ 66.926	4	€ 66.926
2014	1	€ 62.000	4	€ 40.875	5	€ 45.100
2015	0		3	€ 32.333	3	€ 32.333
2016	3	€ 43.667	2	€ 32.500	5	€ 39.200
2017	1	€ 89.000	4	€ 51.125	5	€ 58.700
2018	2	€ 116.375	5	€ 73.650	7	€ 85.857
2019	4	€ 101.625	11	€ 73.455	15	€ 80.967
2020	0		14	€ 90.241	14	€ 90.241
2021	3	€ 142.167	7	€ 135.929	10	€ 137.800
2022	3	€ 199.704	11	€ 155.182	14	€ 164.722
2023			7	€ 205.429	7	€ 205.429



Bijlage 4 Beschrijving juridische situatie Ermerzand d.d. 15-04-2021

Bijlage 5 Brief leden VvE na einde erfpacht d.d. 01-07-2023

Bijlage 6 KvK uittreksel CVE Ermerzand d.d. 23-10-2023

Bijlage 7 Reglement van splitsing d.d. 08-01-1998

Bijlage 8 Splitsingstekening d.d. 29-03-1974

Bijlage 9 Statutenwijziging d.d. 17-11-2017

Nb. Bijlage 1. De door beide partijen getekende opdracht tot taxatie is nog niet in het bezit van deskundige. Om deze reden kan het rapport alleen als concept worden aangeboden.

Bijlagen 4 t/m 9 zijn als aparte documenten aangeboden.

Zodra de getekende opdracht tot taxatie in het bezit is van deskundige, wordt het definitieve deskundigenrapport als een gecombineerd pdf bestand verstuurd aan opdrachtgevers.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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 Commissie Ermerzand

Geachte Bungaloweigenaar,

Het is inmiddels geruime tijd geleden dat u de vorige Nieuwsbrief van de Werkgroep ontving.

Inmiddels lijken de zaken na een lange periode van betrekkelijke kalmte in een versnelling te raken. Het wordt dan ook tijd om u weer eens bij te praten omtrent de stand van zaken en de voortgang.

Allereerst is in januari tussen gemeente en het park een afsprakenbrief vastgesteld, waarin is vastgelegd dat er gezamenlijk onderzoek zal worden gedaan naar de wenselijkheid en de haalbaarheid van transitie van het park naar een situatie waarin permanente bewoning de norm zal zijn. Van de kant van de gemeente is toegezegd dat er zolang de besprekingen hierover duren er niet gehandhaafd zal worden tegen gebruik van de bungalows op een wijze die momenteel niet is toegestaan, maar na transitie wel. Dat wil zeggen: permanente bewoning.

Deze toezegging geldt dus uitdrukkelijk niet waar het oneigenlijk gebruik van een bungalow betreft. Daar behoudt de gemeente zich uitdrukkelijk alle recht voor om op te treden.



Commissie

- [REDACTED] [J](#)
- [REDACTED] [J](#)
- [REDACTED] [J](#)

Ondersteuning Commissie

- [REDACTED] [J](#)

Inhoud

- [Uitleg voortgang Transitie](#)

BRON FOTO'S

- [FB pagina bewoners Ermerzand](#)

Transitie, in welke vorm dan ook, zou grote gevolgen kunnen hebben voor eigendom, onderhoud en financiering van een behoorlijk aantal voorzieningen op ons park. Te denken valt aan: wegennet, riolering, waterleiding, groenvoorziening, openbare verlichting, afvalverwerking enzovoorts. Daarnaast zou er een nieuw bestemmingsplan moeten komen, zou er eventueel vereening worden verlangd (afroming van de waardestijging door omzetting van recreatiebungallow naar reguliere woning), dienen de bungalows bouwtechnisch aan eisen te voldoen om dergelijke omzetting mogelijk te maken. Om een beeld te krijgen van de consequenties en de kosten vindt er momenteel tweewekelijks overleg plaats tussen de gemeente en de Transitiecommissie van het park, waarbij een vertegenwoordiger van het project Vitale Vakantieparken namens de provincie ondersteuning biedt. De Transitiecommissie wordt gevormd door: [redacted] en [redacted] (De bezetting is daarmee dezelfde als indertijd van de commissie die de aankoop van de grond heeft voorbereid). De Transitiecommissie wordt ondersteund en houdt ruggenspraak met de Werkgroep Transitie, waarvan naast de commissieleden ook [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted] deel uitmaken. Tevens wordt er dankbaar gebruik gemaakt van de kennis die onder de bewoners van het park aanwezig is. Op dit moment staat het overleg in het teken van inventarisatie. De Commissie wil zo goed mogelijk op een rijtje zetten wat de kosten en baten zouden zijn van verschillende vormen van transitie. De verschillende aspecten komen daarbij achtereenvolgens aan de orde. Het gaat daarbij om puur financieel-technisch onderzoek. De commissie heeft geen voorkeur. Bij transitie lijken echter verschillende varianten denkbaar, die stuk voor stuk aandacht verdienen. Zo valt bijvoorbeeld te denken aan een milde vorm van transitie, waarbij het park net als nu een verzameling appartementsrechten blijft met de huidige bestuursstructuur en de voorzieningen in eigen beheer. De parkbijdrage blijft de grondslag voor de financiering. Een veel verdergaande vorm zou een volledige transformatie naar een woonwijk kunnen zijn, waarbij de gemeente tenslotte de voorzieningen overneemt en het park onder bestuur van de gemeente komt. VVE, CVE en parkbijdrage behoren dan tot het verleden. En tussenvormen zijn evenmin uit te sluiten. nog een lange weg te gaan



Mocht alles voorspoedig verlopen, dan zou de Commissie/Werkgroep in het najaar met een rapport naar de leden kunnen komen, waarin de verschillende varianten zijn uitgewerkt qua voor- en nadelen, kosten en baten.

Het zijn vervolgens uiteraard de leden die bepalen in welke vorm. We dienen ons echter te realiseren dat een eventuele transitie, in welke vorm dan ook, een proces van lange adem zal zijn. Gesteld dat eenmaal besloten is tot transitie dan gaan we over naar fase drie, stap 6, van onderzoek naar verwezenlijking. Dat houdt achtereenvolgens onder meer in: Het vaststellen van een zogenaamd 'Streefbeeld', op basis waarvan een Transformatieplan moet worden gemaakt. Als dit is afgorond moet een wijziging Bestemmingsplan c.q. Omgevingsplan worden gerealiseerd. Pas indien dit alles is gerealiseerd zouden er bindende overeenkomsten kunnen worden opgesteld. Voor iedere bungalow die meegaat dient er een aparte overeenkomst te worden opgesteld. Hoe dan ook: De gedachte dat we nog dit kalenderjaar de zaak zouden kunnen afronden, zoals de krant vermeldde, lijkt verreweg te ambitieus. We hebben nog een lange weg te gaan.

Mocht u vragen hebben dan kunt u deze sturen aan:

[REDACTED] @gmail.com

Wij wensen jullie allemaal een heerlijk voorjaar en een warme zomer



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@bureaubuiten.nl>
Verzonden: Tuesday, February 23, 2021 10:01 PM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Concept onderzoeks vragen Ermermeer

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor je bericht. Als er nog verder vragen zijn, komen we bij je terug.
Vriendelijke groet,
[REDACTED]

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 23 februari 2021 15:27
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@bureaubuiten.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@bureaubuiten.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Concept onderzoeks vragen Ermermeer

Hallo [REDACTED]

In de onderstaande mail de opmerkingen van [REDACTED] en mij.

Een uitloop naar mei is niet wenselijk. Wij willen graag dat de visie uiterlijk eind april wordt opgeleverd, i.v.m. te nemen vervolgstappen.

In de bijlage vind je de concept quickscan vitalisering.

Mochten er nog vragen zijn, hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

06-[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Projectleider Vitale Vakantieparken Coevorden

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

Verzonden: vrijdag 19 februari 2021 01:06

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

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@bureaubuiten.nl>

Onderwerp: Concept onderzoeks vragen Ermermeer

Beste [REDACTED]

Nog hartelijk dank voor het gesprek afgelopen maandag. Het heeft ons een duidelijker beeld opgeleverd van jullie vraag. Zoals afgesproken hebben wij de hoofdvraag en de deelvragen op een rij gezet. Je vindt deze hieronder. Zijn deze vragen in lijn met wat jullie in gedachten hebben?

We horen graag jullie opmerkingen en aanscherpingen, we kunnen zo onze offerte zo goed mogelijk aansluiten op jullie vraag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Doel

De gebiedsvisie moet inzicht geven in de huidige en potentiële toeristisch-recreatieve betekenis van het Ermermeer en aanbevelingen bevatten over hoe de recreatieve waarde van het gebied kan worden vergroot uitgaande van de huidige situatie. De gebiedsvisie vormt daarmee een belangrijke onderbouwing voor de inzet van de gemeente voor de toekomst van het gebied. Ook geeft de gebiedsvisie richting aan en kaders voor de vervolgstappen met de in het gebied gevestigde vakantieparken.

Onderzoeks vragen

- * Wat is de huidige toeristisch-recreatieve waarde van het Ermermeer (behoefte, aantrekkingskracht, aansluiting op ander aanbod in de regio, concurrentie o.a. van andere zwemplassen en dag- en verblijfsrecreatie, SWOT analyse)?
- * Welke doelgroepen (leefstijlen) wonen en komen er in de regio (ook verblijfsrecreatie), voor welke doelgroepen is het Ermermeer nu aantrekkelijk (Leefstijlvinder)?
- * Wat zijn relevante trends en ontwikkelingen op het gebied van buitenrecreatie en de vakantiemarkt?
- * Wat is de marktpotentie van de vakantieparken na het vitaliseren en excelleren van het vakantiepark, afgezet tegen ander aanbod in de regio en de recreatiemarkt in Drenthe.
- * Wat is de potentiele toeristisch-recreatieve betekenis, oftewel de meest kansrijke positionering van het gebied en welke doelgroepen sluiten hierop aan (leefstijlvinder) 2 of 3 scenario's waarbij tenminste 1 scenario moet zijn waarin de kloof met de huidige situatie/doelgroepen niet te groot is – vanuit een realistische bril
- * Wat is ervoor nodig om de toeristisch-recreatieve betekenis van het Ermermeer te vergroten en de gewenste positionering te realiseren?
- * Wat is ervoor nodig en de gewenste doelgroepen te bedienen en te combineren (mede met het oog op de transformatie van Ermerzand naar een woonpark)? Denk bijvoorbeeld aan ruimtelijke ingrepen, investeringen in de aantrekkingskracht en voorzieningsniveau, functiemix, uitstraling, versterken positionering en marketing.
- * Wat is er voor nodig om de huidige eigenaren mee te krijgen? Inschatting op basis van meerwaarde vitaliseren en excelleren van het vakantiepark.
- * Welke juridische belemmeringen kunnen er zijn bij de uitrol van de visie.

Quick scan

De gebiedsvisie kijkt naar het gebied Ermermeer als geheel, en de relaties met de omgeving. Om op parkniveau meer duidelijkheid te krijgen over de noodzakelijke ingrepen voor het waarmaken van de gebiedsvisie én de haalbaarheid van die ingrepen, is een quick scan per park een logisch vervolg. In zo'n quick scan kijken we onder meer naar de huidige staat van de parken, gemaakte afspraken, huidige en toekomstige verdienmodellen, bouwkundige en sociale vraagstukken en benodigde ingrepen (kosten versus baten) en haalbaarheid van de benodigde investeringen. Het uitvoeren van die quick scans zal naar verwachting ook terugkomen in de aanbevelingen die we in de gebiedsvisie doen, maar maakt geen onderdeel uit van de gebiedsvisie zelf.

Randvoorwaarden

- * Uitvoering maart – april, mogelijk uitloop in eerste helft mei?
- * Proces: meerdere besprekingen met de begeleidingsgroep vanuit de gemeente en de experts in de taskforce VVP Drenthe/RET team. Gebruik making van bestaande rapporten en onderzoeken. Optioneel gesprekken met de eigenaren / ondernemers in het gebied, om de concept gebiedsvisie te toetsen en te bespreken. (vooral gebruik maken van bestaande kennis en inzichten – gesprekken met eigenaren moeten we nog even bespreken/aanhouden)
- * Eindresultaat: bondige en beeldende rapportage (met o.a. referentiebeelden en kaart) en een presentatie

Met vriendelijke groet,

[cid:image002.jpg@01D709CB.93ED9130]

[redacted] Ir. [redacted] | Partner
06 [redacted] | 030 2318945
Wie is [redacted] Bekijk mijn linkedin [redacted]
<https://www.linkedin.com/in/2b959623/?msgConversationId=661077750296895488&msgOverlay=true>
Bureau BUITEN, Economie & Omgeving
Achter Sint Pieter 160 | [redacted] Utrecht

twitter.com/BureauBUITEN<<https://twitter.com/BureauBuiten>>

Op de hoogte blijven? Meld u aan voor onze nieuwsbrief op
www.bureaubuiten.nl/nieuwsbrief<<http://www.bureaubuiten.nl/nieuwsbrief>>

Dit emailbericht, aan u verzonden door Bureau BUITEN, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Bureau BUITEN gebruikt een gangbare virusscanner, maar is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de juiste en volledige overdracht van dit bericht, ontvangstvertraging of schade aan uw systeem.

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

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Bungalowpark Ermerzand zet stap naar park waar gewoond mag worden

16 januari 2023

Op 16 januari tekende Steven Stegen, wethouder van gemeente Coevorden, samen met een vertegenwoordiging van huisjes eigenaren van bungalowpark Ermerzand een intentieovereenkomst. In die overeenkomst staan afspraken om verder te onderzoeken of bungalowpark Ermerzand kan veranderen naar een park waar permanent gewoond mag worden. Bungalowpark Ermerzand is één van de vakantieparken rondom het Ermermeer.

Van recreatie naar wonen

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

Vervolgonderzoek is nodig

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

Met opmerkingen [ES1]: Kunnen we hier een quote vanuit de werkgroep opnemen?

Vitale Vakantieparken Drenthe

Vitale Vakantieparken Coevorden is onderdeel van het programma 'Vitale Vakantieparken Drenthe'. Een samenwerking tussen de provincie Drenthe, 12 Drentse gemeenten, Recreatieschap Drenthe en HISWA-RECRON. Samen

Noot voor de redactie, niet voor publicatie:

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



werken deze organisaties aan de ontwikkeling van Drenthe als dé vrijetijdsbestemming van Nederland.

Noot voor de redactie, niet voor publicatie:

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

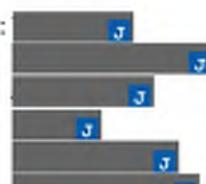
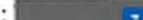
J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

concept verslag

Verslag Transitie vergadering 5.

Datum : 19 april 2021

Aanwezig : 
 (Ruimtelijke ordening)
Afwezig : 

Aanwezigheid  (gemeente Coevorden) is nog prematuur maar hij zal in de toekomst wel belangrijk zijn in het proces transformeren.

 heeft zich terug getrokken uit de vergaderingen om persoonlijke redenen.

 stelt voor dat we elkaar nog even voorstellen, aldus geschiede.  is goed bekend met VVVD en heeft regelmatig contact met hen. Voorheen had hij ook contacten met mensen van het Ermerloo zoals 

De gezamelijke brief moet er uit. De info avond bij de Algemene Ledenvergadering van het park is komen te vervallen. De reden hiervoor is dat er een aantal belangrijke punten op deze ALV afgehandeld moet worden en gezien de ALV waarschijnlijk digitaal gehouden moet worden lijkt het bestuur dit geen goed moment. De info avond wordt apart gepland zodat er meer gelegenheid is om vragen en dergelijke te behandelen.

Normaliter zijn er zo'n 70 leden op een Algemene Ledenvergadering aanwezig.

We zijn allemaal van mening dat de infoavond wel voor de vakantie zou moeten plaats vinden.

Een en ander afhankelijk van de Covid situatie. Een alternatief is dat de info avond ook gesplits kan worden en b.v. twee avonden.

Met de ervaring van  over webinars is het houden via een steam niet de gewenste vorm voor het doel we nu voor ogen hebben.

We hopen voorafgaand aan de info avond de antwoorden van de leden enquête te hebben.

De enquête resultaten zouden op de aanstaande ALV bekend gemaakt kunnen worden.

De procesovereenkomst behandeling wil  graag naar de volgende vergadering doorschuiven.

 wil dan dat  (juridisch adviseur) aanschuift. Dit wordt akkoord bevonden.

De brief voor de eigenaren wordt door  goed bevonden.  heeft de brief ook aan de communicatie deskundige gegeven met de opdracht te kijken of er nog aanpassingen nodig zijn.

Hierop is een algemener brief terug gekomen en  vraagt zich af of deze brief beschrijft wat wij als bestuur en gemeente willen overbrengen.

 geeft aan onze brief completer te vinden maar ziet daarin wel meer ruimte voor discussies.

De kopjes die gebruikt zijn vind hij wel goed.

 besluit een tussenvorm te maken van de twee versies.

 vraagt aan het bestuur hoe het bestuur bij de leden ligt.

Bestuur: Sommige leden vinden dat we een strakker beleid voeren dan vroeger. De meerderheid vind dat we goed bezig zijn.  twijfelt vaker over zichzelf.   is de slechtnieuws brenger, hij moet aanvragen goed of afkeuren. Maar  heeft de gave hiermee goed overweg te kunnen.

 We moeten zoveel mogelijk de scenario's inventariseren die mogelijk zijn. Huren jullie ook wel een externe expertise in?

Bestuur: De vereniging is krap bij kas en externe bedrijven worden wel ingehuurd voor meestal technische zaken maar niet voor beleidszaken.

 maakt nog eens duidelijk dat de manier zoals de communicatie en het overleg nu loopt prettig is.

Het bestuur biedt aan de enveloppen voor de eigenaren te versturen vanaf de receptie. Zij kunnen de enveloppen van stickers voorzien en versturen.

concept verslag

De antwoordkaart kan naar de receptie worden opgestuurd.

■ J vraagt naar een reactie over de brief van de kamer over het toestaan van bewoning op parken.

■ J Dit is op dit moment inderdaad een hot item. De VVPD en veel gemeentes vinden dat het beoordelen van permanente bewoning niet op individueel niveau maar op park niveau bepaald moet worden. Er komt meer bij kijken dan alleen een omgevingsvergunning voor wonen aanvragen en kijken. Het heeft ook effect op het hele park. Het wetsvoorstel gaat per eind 2021 in. Het is overging voor een gemeente geen verplichting om het te volgen.

■ J De gemeente zal naar verwachting de individuele aanvragen niet gaan honoreren gezien het transitie proces dat in de provincie Drenthe actief is en in sommige situaties al ver gevorderd zijn.

■ J geeft nogmaals aan dat de ervaringen van een gemengde woonwijk (recreatie en permanente bewoning) niet goed zijn. De recreanten zijn tijdelijk op een park en willen vakantie vieren, de permanente bewoners zoeken juist rust en wonen er permanent. Vandaar ook het 1 park, 1 functie beleid. Bestuur: Voor Ermerzand is de recreatie functie nauwelijks meer aanwezig. Vandaar dat ook goed gekeken moet worden naar de voorzieningen op het park.

■ J voor de volgende vergaderingen staat het mandaat als eerste op de agenda. Hierna volgen de kwaliteitskaarten. Dit zijn 40 kaarten waarbij alle mogelijke thema's besproken worden om een juiste inventarisatie te krijgen over het park en deze te gebruiken om de vervolgstappen te bepalen.

■ J zal de kaarten naar het bestuur opsturen. Hij acht het rondsturen van deze kaarten naar de leden nog permatuur. De materie is te complex en het is verstandiger dat het bestuur eerst een inventarisatie maakt.

■ J wil graag dat de volgende vergadering in het teken staat van de procesovereenkomst.

■ J Begrijpt het belang van de procesovereenkomst, het is een intentie verklaring van beide partijen (gemeente en park).

■ J zal de uiteindelijke versie van de procesovereenkomst naar het bestuur opsturen.

Bestuur: Het is voor ons van belang dat voor tekening wij het mandaat hebben.

■ J geeft aan door de lijst te willen lopen welke de verschillen tussen een recreatieve en gewone woning weergeeft. In de toegestuurde lijst staan veel zaken die bij ons niet van toepassing zijn.

Hierop oppert ■ J de optie om eens met mensen van de gemeente naar een bungalow te komen kijken. Dit wordt door het bestuur positief bevonden. ■ J biedt zijn woning aan, deze is nog in orginele staat. ■ J gaat kijken wie hier het beste voor ingeschakeld kan worden binnen de gemeente.

Met betrekking tot brandbeveiliging geeft het bestuur aan collectief een brandblusser contract te hebben afgesloten. Iedere bungalow heeft een brandblusser welke regulier gecontroleerd gaat worden.

■ J vraagt aan ■ J of de gemeente al iets met deze bouwbesluiten lijst heeft gedaan. ■ J neen, dit moeten we nog oppakken.

Er wordt besloten dat de samenvatting van de vorige vergadering na het versturen van de brief wordt gepubliceerd daar deze vergadering juist over de totstandkoming van de brief gaat.

■ J Als de leden het mandaat niet geven om op te treden namens de VvE, wat zijn dan de juridische opties?

■ J Een mogelijke stap is dat ik mijn functie bij het CVE bestuur opgeef en mij kandidaat maak voor administrateur VvE, wel met de nodige beperkingen, gezien mijn normale werkweek.

Dan kan ik namens de VvE de gesprekken voortzetten, in samenwerking met het resterende CVE bestuur.

■ J geeft de optie aan om de mensen die bezwaren hebben, uit te nodigen voor deze gesprekken. Het moeten er dan niet meer als 2 zijn. Er kan altijd een informatie avond geregeld worden als dat voor de leden nodig is.

■ J geeft ook aan dat de eigenaren die bouwverzoeken indienen bij de gemeente, tegenwoordig een antwoord krijgen dat we bezig zijn met de transformatie.

■ J geeft aan dat bij de wijziging van het bestemmingsplan de regels voor verbouwingen opgenomen zouden kunnen worden.

concept verslag

Er wordt aangegeven door de deelnemers dat het tijdstip van deze vergaderingen beter om 10:00 in de ochtend gehouden kunnen worden. Een ieder is het daarmee eens. Aldus worden de volgende vergaderingen per 3 weken gehouden, op vrijdag om 10:00 uur.

De volgende vergadering wordt bepaald op 21 mei om 10:00.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verzonden: Secretaris CVE [REDACTED] <[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>
Monday, June 14, 2021 7:04 PM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]@4fox.nl; Penningmeester CVE [REDACTED] [REDACTED]
Onderwerp: Re: Concept verslag transitie vergadering 5
Bijlagen: 210613 Voorzieningen [REDACTED].pdf

Hoi [REDACTED]

Zoals eerder vermeld hierbij de reactie van het bestuur.
Zie bijlage met betrekking tot de voorzieningen op het park.

Mocht er meer informatie nodig zijn, hoor ik het graag.

Wij zijn in ieder geval belangstellend in iemand die ons kan helpen om een toekomstbeeld van de voorzieningen te krijgen.

Met vriendelijke groet,

Op vr 4 jun. 2021 om 10:48 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>:

Dag allen,

De afgelopen keer hebben we besproken dat het goed zou zijn een aantal scenario's te bedenken voor de voorzieningen op het park (zwembad, receptiegebouw, tennisbaan e.d.). Dit omdat dit in de discussie met de leden/eigenaren over wel/niet transformeren en het draagvlak daarvoor een rol gaat spelen: wat wordt de toekomst van deze voorzieningen, blijven ze, worden ze afgestoten, worden ze ook voor anderen toegankelijk/bruikbaar, moeten ze in eigendom van de (C)VvE blijven, wat betekent dat voor de jaarlijkse bijdrage etcetera.

Als we die scenario's willen bedenken moeten we daar iemand bij halen die verstand heeft van (de exploitatie van) dit soort voorzieningen en ik heb aangegeven daar wel over te willen nadenken. Zo iemand zou dan een eerste verkenning kunnen doen; dat kan ik vanuit de Taskforce voor mijn rekening nemen. Komt daar meer werk uit dan moeten we afspraken maken over een bijdrage van park en wellicht de gemeente.

Ik heb nu via iemand gevonden die dat volgens mij zou kunnen. Zijn naam is [REDACTED] en hij heeft jarenlang als zelfstandige voor allerlei gemeenten en andere organisaties in het hele land plannen voor accommodatiebeleid, exploitatie van sportvoorzieningen e.d. gemaakt. Ik ken 'm uit de gemeente waar ik gewerkt heb en hij schijnt in het verleden ook voor de gemeente Coevorden gewerkt te hebben. Hij is inmiddels met pensioen, maar doet nog wel eens klussen. Ik heb 'm vanochtend gesproken, globaal verteld wat het vraagstuk bij [REDACTED] is en het lijkt hem interessant ons daarbij te ondersteunen.

Als jullie daar ook voor voelen lijkt het mij praktisch dat hij wat informatie toegestuurd krijgt over de voorzieningen die er nu zijn, hoe die geëxploiteerd worden etc. Dan kan hij zich een beetje inlezen en dan lijkt me de volgende stap dat we hem uitnodigen in ons digitale overleg om te bespreken wat wij zoeken en wat hij kan bieden.

Lijkt jullie dat een goed idee en zo ja, kunnen jullie wat basisinformatie over de voorzieningen naar mij sturen, zodat ik het kan doorsturen?

groet,

transformatieadviseur



Vitale Vakantieparken Drenthe

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

06 [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Van: Secretaris CVE [REDACTED] <[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>

Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 11:58

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

080 Donk van H. <[REDACTED]@kpnmail.nl>; [REDACTED]@4fox.nl; Penningmeester CVE [REDACTED]

<[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Concept verslag transitie vergadering 5

Hoi Allemaal,

Hierbij het verslag van onze laatste transitie vergadering.

De samenvatting volgt als dit verslag is goed bevonden.

--

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Secretaris CVErmerzand u.a.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verzonden: Friday, July 9, 2021 10:46 AM
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>
CC: [REDACTED]; [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>; [REDACTED] <[REDACTED]@4fox.nl>
Onderwerp: Re: Concept verslag vergadering 25 juni 2021

Hoi [REDACTED]

Wat ons betreft zou de informatie bijeenkomst van 10:00 tot 12:00 uur kunnen.
Komt je dat uit?

Op vr 9 jul. 2021 om 09:27 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Dag allen,

Even terugkomend op 25 september: ik krijg van en ander park ook de vraag een presentatie te houden op die dag. Hoe laat/welk dagdeel hebben jullie in gedachten?

groet,



[REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

06 [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Van: Secretaris CVE Ermerzand <[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 19:34
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; 080 Donk van H. <[REDACTED]@kpnmail.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>; [REDACTED] <[REDACTED]@4fox.nl>
Onderwerp: Re: Concept verslag vergadering 25 juni 2021

Beste [REDACTED]

Dank je wel voor je bericht. Ik hoop dat je middels het concept verslag wel hebt meegekregen wat er besproken is. Ik wacht de reactie van [REDACTED] nog even af met betrekking tot de samenvatting.

Wat betreft onze voorzieningen.

We hebben dit weekend een gesprek gehad met de 10 leden die een openbrief hebben geschreven aan het bestuur waarbij ook opgeroepen is om een bijzondere algemene ledenvergadering te houden.

Dit is een goed gesprek geweest en is vooralsnog de vraag om een ALV afgewend.

Wel is duidelijk geworden dat er uitgekeken wordt naar de informatiebijeenkomst (25 september als optie) en wordt er geprobeerd een werkgroep samen te stellen.

Het lijkt ons dan gepast hierna met de werkgroep en [REDACTED] naar de voorzieningen te kijken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op ma 5 jul. 2021 om 10:23 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>:

Dag allen,

Ik was er zelf niet bij, kan dus niet beoordelen of het juist is opgeschreven, maar dat zal vast wel!

De data (13 september en 25 september) heb ik in mijn agenda gezet; daar komen we nog over te spreken.

Nog even het punt van het maken van scenario's voor het wel/niet instandhouden van de voorzieningen. Jullie weten dat ik daar iemand voor gevraagd heb die daar graag bij assisteert, dat is [REDACTED]. Het idee is dat we hem eerst een keer in de digitale vergadering halen om kennis te maken en te bespreken wat hij voor jullie kan betekenen. Hij zou ook graag 'ns het park en de voorzieningen komen bekijken. Wanneer zou daar wat jullie betreft een goed moment voor zijn? Moet dat wachten tot 25 september of kan het voor jullie ook al eerder?

Laat even weten; dan kan ik hem berichten.

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Vitale Vakantie-
parken Drenthe

[REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl

06 [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

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

Verzonden: maandag 5 juli 2021 09:17

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

Onderwerp: Concept verslag vergadering 25 juni 2021

Hoi [REDACTED] en [REDACTED]

Hierbij de concept verslagen van onze vergadering.

Graag jullie goedkeur, met name voor de samenvatting zodat deze aan de leden gestuurd kan worden.

--

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

--

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Beste eigenaren,

Sinds 2015 zijn er gesprekken gaande tussen de gemeente Coevorden en het bestuur van de VvE en CVE om de toekomstige bestemming van Ermerzand. Naar aanleiding van verzoeken van de toenmalige eigenaren om permanent te mogen wonen op Ermerzand, heeft de Gemeenteraad op 3 februari 2015 een besluit genomen om te onderzoeken of het vakantiepark Ermerzand kan worden getransformeerd naar wonen. Waarbij de vraag beantwoord zal moeten worden: wil Ermerzand een recreatiepark zijn of een woonpark. Het park Ermerzand heeft (in het algemeen) een groot belang om het permanent mogen wonen voor de toekomst te waarborgen. Op basis van de gevoerde gesprekken wil het bestuur, samen met de gemeente, u informeren middels deze brief.

Aanvankelijk werd er gedacht aan het project Ermerloo op Ermerzand; Een woonpark waar zorg en aandacht voor ouderen zou zijn. Dit project is inmiddels afgebroken. In 2019 zijn de gezamenlijke Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe gestart met het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. Een onderdeel hiervan is dat gemeenten en parken ondersteund kunnen worden bij het zoeken naar een nieuwe functie voor die vakantieparken die niet langer toeristisch-recreatief zijn. De gemeente Coevorden maakt gebruik van de aanwezige kennis en ervaring en de mogelijkheden die er nu zijn .

De eerste stap in het transformatieproces is het in kaart brengen van de huidige situatie op het park en te bepalen wat nodig is om te komen tot een nieuwe bestemming. Dit wordt gedaan middels een zgn. QuickScan. De QuickScan voor Ermerzand is inmiddels uitgevoerd en is als bijlage bij deze brief gevoegd. Ermerzand is hierbij beoordeeld als "niet langer vitaal en geschikt voor transformatie naar een woonfunctie", met daarbij een aantal aandachtspunten.

Vanwege bestuurswisselingen, het ontbreken van een vertegenwoordiger vanuit Ermerzand bij de gesprekken en een lagere prioriteit bij de gemeente heeft dit proces enige tijd stilgelegen. Momenteel willen zowel het bestuur als de gemeente deze gesprekken weer oppakken. Vanuit de gemeente Coevorden zal projectleider [REDACTED] dit proces begeleiden en vanuit de organisatie Vitale Vakantieparken Drenthe wordt dit gedaan door transformatieadviseur [REDACTED]. Aangezien de transformatie zowel ons gezamenlijke eigendom alsook de in uw particuliere bezit zijnde bungalows betreft, hebben deze gesprekken invloed op zowel de VvE, de CVE als uw persoonlijke bezit. De transformatie zal op vele gebieden gevonden hebben. Het bestuur en de gemeente willen dit graag goed voor u in kaart brengen.

Wij kunnen ons voorstellen dat er vele vragen zijn, maar in het begin van de fase van het proces om te komen tot transformeren tot een woonwijk is nog niet alles duidelijk. Daarbij kunnen wij ons voorstellen dat er 3 hoofdvragen zijn. Die kunnen wij nu alleen nog maar globaal beantwoorden. Het komende onderzoek zal antwoord gaan geven op alle vragen.

- *Wat heb ik eraan?*

Als Ermerzand een woonpark wordt, betekent dit dat het permanent mogen wonen definitief geregeld is. De functies wonen en recreëren zijn niet meer vermengd. Het zal niet alleen een waardestijging voor de woning betekenen, ook zekerheid naar de toekomst. Daarnaast komt er duidelijkheid over het bezit en beheer van de algemene voorzieningen op het park.

- *Wat kost het mij?*

Transformeren kost geld. Denk aan bestemmingsplanwijzigingen, omgevingsonderzoeken, verbeteren van bungalows die niet nog aan het Bouwbesluit voldoen, verbeteren van infrastructuur. Kortom: alle ingrepen die nodig zijn om het park klaar te maken voor haar nieuwe bestemming. Daarnaast zal de Gemeenteraad een besluit nemen over eventuele vereenvoudiging van (een deel van de) meerwaarde. De vereenvoudiging zal nooit hoger zijn dan de waardestijging, die over blijft na aftrek van de individuele kosten.

- *Wat gaat er gebeuren?*

Het uiteindelijke doel is een bestemmingswijziging om permanent wonen voor iedereen mogelijk te maken. Voor een bestemmingswijziging zijn allerlei onderzoeken nodig voor de onderbouwing en het in kaart brengen van de huidige situatie om te bepalen of er nog aanpassingen nodig zijn om aan het nieuwe bestemmingsplan te voldoen. De komende tijd wil het bestuur van de CvE (in opdracht van de VvE) samen met de gemeente onderzoeken wat de kosten zijn, de opbrengsten zijn en duidelijkheid in hoe om te gaan met de algemene voorziening. Verder zal per woning in kaart moeten worden gebracht wat de kosten en de meerwaarde zijn. In de bijlage zit het stappenplan om te komen tot deze transformatie.

Het doorlopen van dit proces kost veel tijd en vraagt veel inspanning van de direct betrokkenen. Het bestuur heeft zich opgeworpen om deze inspanning voor u te plegen en veel zaken en consequenties vooraf voor u uit te zoeken. De uiteindelijke besluiten zullen aan u worden voorgelegd. Het gaat dus om veel meer dan alleen de wens tot permanente bewoning bij een deel van onze eigenaren. Goede onderhandeling en vertegenwoordiging vanuit Ermerzand is dus belangrijk.

Het bestuur wil graag verder naar een duurzame levensvatbare functie voor Ermerzand. Uw mening is zeer belangrijk voot een voortzetting van het proces. Het bestuur heeft u onlangs via de website CVErmerzand.nl gevraagd of het CvE-bestuur ook namens de VvE verkennende gesprekken op te pakken en uw belangen daarin te vertegenwoordigen. Tot op heden zijn daar nog niet voldoende stemmen op uitgebracht zodat er nog geen meerderheid voor goedkeuring is. Door middel van deze brief, opgesteld in samenwerking met de gemeente Coevorden en het bestuur van bungalowpark Ermerzand, roept het bestuur u nogmaals op om uw goedkeuring te geven zodat wij uw belangen kunnen behartigen namens CvE en VvE. Uiteraard zullen we u tijdig en voortdurend informeren en besluiten aan u voorleggen. Tevens willen wij u vragen om kritisch mee te denken over de toekomst van Ermerzand. Op CVErmerzand.nl staat veel informatie die de transformatie beschrijft en verslagen van reeds gevoerde gesprekken.

Het bestuur zal de stappen in het transformatieproces aan u voorleggen. Een eventueel definitief besluit zal het bestuur aan u voorleggen op basis van in beeld gebrachte consequenties. Hierbij denken aan mogelijke kosten, bepaling voor de waardestijging, eventuele kosten, toets aan het Bouwbesluit, afspraken over 'eigen' openbare voorzieningen, etc.

Op 22 mei as. staat de ALV (Algemene Leden Vergadering) op de agenda. Wij willen graag uiterlijk 8 mei as. uw reactie op de vragen ontvangen, waarmee wij de resultaten van deze enquête kunnen presenteren tijdens de aanstaande ALV. Bij voorkeur het bestuur dit graag met u overleggen in een fysieke bijeenkomst. Als de Corona maatregelen dit niet toelaten, zal een andere vorm worden gevonden.

Uw reactie kunt u versturen, door middel van:

- een mail naar de secretaris van het park Ermerzand, [REDACTED] [3](#)
[REDACTED] j@bungalowparkermerzand.nl
- de bijgesloten antwoordenv envelop (postzegel is niet nodig)

Voor vragen kunt u contact opnemen met het bestuur. Het bestuur zal ook de vragen voor de gemeente bundelen, overleggen en daarna aan u terugkoppelen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Bestuur Ermerzand

Gemeente Coevorden

Bijlagen:

- Stappenplan transformatieproces
- Quickscan Ermerzand

ANTWOORDKAART:

1. *Gaat u ermee akkoord dat het CVE bestuur ook de VVE vertegenwoordigt in de gesprekken betreffende het in kaart brengen van de consequenties voor de transitie van Ermerzand tot een woonwijk?*
 - Ja, ondergetekende gaat akkoord met de vertegenwoordiging.
 - Nee, ondergetekende heeft bezwaar.
 - Geen mening.

2. *Bent u eens om het park te transformeren naar permanent wonen?*
 - Ja, permanente woonbestemming is belangrijk voor mij. (*Vanzelfsprekend een en ander afhankelijk van de nog in kaart te brengen verwachte opbrengsten, kosten en overige consequenties*)
 - Nee, geen belang bij permanente woonbestemming.
 - Nee, ik heb al een woonbeschikking.
 - Ja, ik heb al een woonbeschikking, maar vindt het belangrijk om van het gehele park te voorzien van een permanente woonbestemming.
 - Geen mening.

3. *Heeft het bestuur uw mandaat om maximaal €5.000,- te investeren uit de algemene reserves in onderzoeken t.b.v. de transitie? Mochten de onderzoekskosten hoger worden, dan zal het bestuur in overleg gaan met eigenaren*
 - Ja, het bestuur heeft toestemming om de mogelijke transformatie naar een woonwijk te onderzoeken.
 - Nee, het bestuur mag onderzoeken, maar geen kosten maken en zal elke uitgave vooraf moeten verantwoorden.
 - Geen mening.

Naam eigenaar:

Naam 2^e eigenaar:

Huisnummer:

Datum:

Handtekening:

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Thursday, March 18, 2021 9:11 PM
Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@4fox.nl; Penningmeester CVE
[REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@icloud.com
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Concept brief bestuur en gemeente
Bijlagen: 210311 Conceptbrief Transitie Eigenaren OPM TBA 20210318.doc

Hallo [REDACTED]

Dank je wel voor de uitstekende input voor de concept brief die we gezamenlijk gaan versturen. Het hielp mij enorm om het uit te bouwen.

Daarnaast staan er nog een aantal open einden in de brief, die ik morgen graag bespreek.

Als wij de inhoud van de brief hebben bepaald, wil onze afdeling communicatie er ook nog wel even naar kijken om de brief goed op te maken.

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

Gemeente Coevorden
Projectleider Vitale vakantieparken Coevorden
Mob. 06-[REDACTED]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Beste eigenaren,

Sinds 2015 zijn er gesprekken gaande tussen de gemeente Coevorden en het bestuur van de VvE en CVE omtrent de toekomstige bestemming van Ermerzand. Naar aanleiding van verzoeken van een deel van de toenmalige eigenaren om permanent te mogen wonen op Ermerzand, heeft de Gemeenteraad op 3 februari 2015 een besluit genomen om te onderzoeken of het vakantiepark Ermerzand kan worden getransformeerd naar wonen. Waarbij de vraag beantwoord zal moeten worden: wil Ermerzand een recreatiepark zijn of een woonpark. Het park Ermerzand heeft (in het algemeen) een groot belang om het permanent mogen wonen voor de toekomst te waarborgen. Op basis van de gevoerde gesprekken wil het bestuur, samen met de gemeente, u informeren middels deze brief.

Aanvankelijk werd er gedacht aan het project Ermerloo op Ermerzand; Een woonpark waar zorg en aandacht voor ouderen zou zijn. Dit project is momenteel omgebouwd tot een vorm van onderlinge ondersteuning en naoberschap. In 2019 zijn de gezamenlijke Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe gestart met het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. Een onderdeel hiervan is dat gemeenten en parken ondersteund kunnen worden bij het zoeken naar een nieuwe functie voor die vakantieparken die niet langer toeristisch-recreatief zijn. De gemeente Coevorden maakt gebruik van de aanwezige kennis, ervaring en de mogelijkheden die er nu zijn .

De eerste stap in het transformatieproces is het in kaart brengen van de huidige situatie op het park en te bepalen wat nodig is om te komen tot een nieuwe bestemming. Dit wordt gedaan middels een zgn. QuickScan. De QuickScan voor Ermerzand is inmiddels uitgevoerd en is als bijlage bij deze brief gevoegd. Ermerzand is hierbij beoordeeld als "niet langer vitaal en geschikt voor transformatie naar een woonfunctie", met daarbij een aantal aandachtspunten.

Vanwege bestuurswisselingen, het ontbreken van een vertegenwoordiger vanuit Ermerzand bij de gesprekken en een lagere prioriteit bij de gemeente heeft dit proces enige tijd stilgelegen. Momenteel willen zowel het bestuur als de gemeente deze gesprekken weer oppakken. Vanuit de gemeente Coevorden zal projectleider [REDACTED] dit proces begeleiden en vanuit de organisatie Vitale Vakantieparken Drenthe wordt dit gedaan door transformatieadviseur [REDACTED]. Aangezien de transformatie zowel ons gezamenlijke eigendom alsook de in uw particuliere bezit zijnde bungalows betreft, hebben deze gesprekken invloed op zowel de VvE, de CVE als uw persoonlijke bezit. De transformatie zal op vele gebieden gevonden hebben. Het bestuur en de gemeente willen dit graag goed voor u in kaart brengen.

Wij kunnen ons voorstellen dat er vele vragen zijn, maar in het begin van de fase van het proces om te komen tot transformeren tot een woonpark is nog niet alles duidelijk. Daarbij kunnen wij ons voorstellen dat er 3 hoofdvragen zijn. Die kunnen wij nu alleen nog maar globaal beantwoorden. Het komende onderzoek zal antwoord gaan geven op alle vragen.

- *Wat heb ik eraan?*

Als Ermerzand een woonpark wordt, betekent dit dat het permanent mogen wonen definitief geregeld is. De functies wonen en recreëren zijn niet meer vermengd. Het zal niet alleen een waardestijging voor de woning betekenen, ook zekerheid naar de toekomst. Daarnaast komt er duidelijkheid over het bezit en beheer van de algemene voorzieningen op het park.

- *Wat kost het mij?*

Transformeren kost geld. Denk aan bestemmingsplanwijzigingen, omgevingsonderzoeken, verbeteren van bungalows die niet nog aan het Bouwbesluit voldoen, verbeteren van infrastructuur. Kortom: alle ingrepen die nodig zijn om het park klaar te maken voor haar nieuwe bestemming. Daarnaast zal de Gemeenteraad een besluit nemen over eventuele vereenvoudiging van (een deel van de) meerwaarde. De vereenvoudiging zal nooit hoger zijn dan de waardestijging, die over blijft na aftrek van de individuele kosten.

- *Wat gaat er gebeuren?*

Een mogelijk doel is een bestemmingswijziging om permanent wonen voor iedereen mogelijk te maken. Voor een bestemmingswijziging zijn allerlei onderzoeken nodig voor de onderbouwing en het in kaart brengen van de huidige situatie om te bepalen of er nog aanpassingen nodig zijn om aan het nieuwe bestemmingsplan te voldoen. De komende tijd wil het bestuur van de CVE (in opdracht van de VvE) samen met de gemeente onderzoeken wat de kosten en opbrengsten zijn en in kaart brengen hoe om te gaan met de algemene voorzieningen. Verder zal per woning in kaart moeten worden gebracht wat de kosten en de meerwaarde zijn. In de bijlage zit het stappenplan om te komen tot deze transformatie.

Het doorlopen van dit proces kost veel tijd en vraagt veel inspanning van de direct betrokkenen. Het bestuur heeft zich opgeworpen om deze inspanning voor u te plegen en veel zaken en consequenties vooraf voor u uit te zoeken. De resultaten van de verschillende onderzoeken zullen aan u ter besluitvorming worden voorgelegd. Het gaat dus om veel meer dan alleen de wens tot permanente bewoning bij een deel van onze eigenaren. Goede onderhandeling en vertegenwoordiging vanuit Ermerzand is dus belangrijk.

Het bestuur wil graag verder naar een duurzaam en levensvatbare functie voor Ermerzand. Uw mening is zeer belangrijk voor een voortzetting van het proces. Het bestuur heeft u onlangs via de website CVErmerzand.nl gevraagd of het CVE-bestuur ook namens de VvE verkennende gesprekken op te pakken en uw belangen daarin te vertegenwoordigen. Tot op heden zijn daar nog niet voldoende stemmen op uitgebracht zodat er nog geen meerderheid voor goedkeuring is. Door middel van deze brief, opgesteld in samenwerking met de gemeente Coevorden en het bestuur van bungalowpark Ermerzand, roept het bestuur u nogmaals op om uw goedkeuring te geven zodat wij uw belangen kunnen behartigen namens CVE en VvE. Uiteraard zullen we u tijdig en voortdurend informeren en besluiten aan u voorleggen. Tevens willen wij u vragen om kritisch mee te denken over de toekomst van Ermerzand. Op CVErmerzand.nl staat veel informatie die de transformatie beschrijft en verslagen van reeds gevoerde gesprekken.

Het bestuur zal de stappen in het transformatieproces aan u voorleggen. Een eventueel definitief besluit zal het bestuur aan u voorleggen op basis van in beeld gebrachte consequenties. Hierbij is te denken aan bepaling voor de waardestijging, eventuele kosten, toets aan het Bouwbesluit, afspraken over 'eigen' openbare voorzieningen, etc.

In een aparte bijeenkomst zullen afgevaardigden van Vitale Vakantie Parken Drenthe, de gemeente Coevorden en het bestuur uw nader inlichten over het transformatie proces. Tevens zal hier ook het resultaat van de enquête worden gepresenteerd.

Uw reactie kunt u versturen, door middel van:

- een mail naar de secretaris van het park Ermerzand, j@bungalowparkermerzand.nl 3
- de bijgesloten antwoordenv envelop (postzegel is niet nodig)

Voor vragen kunt u contact opnemen met het bestuur. Het bestuur zal ook de vragen voor de gemeente bundelen, overleggen en daarna aan u terugkoppelen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Bestuur Ermerzand

Gemeente Coevorden

Bijlagen:

- Stappenplan transformatieproces
- Quickscan Ermerzand

ANTWOORDKAART:

1. *Gaat u ermee akkoord dat het CVE bestuur ook de VVE vertegenwoordigt in de gesprekken betreffende het in kaart brengen van de consequenties voor de transitie van Ermerzand tot een woonpark?*
 - Ja, ondergetekende gaat akkoord met de vertegenwoordiging.
 - Nee, ondergetekende heeft bezwaar.
 - Geen mening.

2. *Bent u het eens om het park te transformeren naar permanent wonen?*
 - Ja, permanente woonbestemming is belangrijk voor mij. (*Vanzelfsprekend een en ander afhankelijk van de nog in kaart te brengen verwachte opbrengsten, kosten en overige consequenties*)
 - Nee, geen belang bij permanente woonbestemming.
 - Nee, ik heb al een woonbeschikking.
 - Ja, ik heb al een woonbeschikking, maar vindt het belangrijk om van het gehele park te voorzien van een permanente woonbestemming.
 - Geen mening.

3. *Heeft het bestuur uw mandaat om maximaal €5.000,- te investeren uit de algemene reserves in onderzoeken t.b.v. de transitie? Mochten de onderzoekskosten hoger worden, dan zal het bestuur in overleg gaan met eigenaren?*
 - Ja, het bestuur heeft toestemming om de mogelijke transformatie naar een woonpark te onderzoeken.
 - Nee, het bestuur mag onderzoeken, maar geen kosten maken en zal elke uitgave vooraf moeten verantwoorden.
 - Geen mening.

Naam eigenaar:

Naam 2^e eigenaar:

Huisnummer:

Datum:

Handtekening:

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Beste eigenaren,

Sinds 2015 zijn er gesprekken gaande tussen de gemeente Coevorden en het bestuur van de VvE en CVE omtrent de toekomstige bestemming van ons park Ermerzand. Naar aanleiding van verzoeken van de toenmalige eigenaren om permanent te mogen wonen op Ermerzand, heeft de Gemeenteraad een besluit genomen om te onderzoeken of het vakantiepark Ermerzand kan worden getransformeerd naar wonen. Waarbij het gehanteerde uitgangspunt is: één park één functie. Het park Ermerzand heeft (in het algemeen) een groot belang om het permanent mogen wonen voor de toekomst te waarborgen.

Aanvankelijk werd er gedacht aan Ermeloo; Een woonpark waar zorg en aandacht voor ouderen zou zijn. Dit project is inmiddels afgebroken. In navolging van andere provincies is de gemeente provincie Drenthe het project "VVPO" (Vitale vakantieparken Drenthe) gestart. De gemeente Coevorden maakt gebruik van de aanwezige kennis en ervaring van VVPO. Onlangs zijn de organisatie hiervan is voor alle vakantieparken in de provincie aan het beoordelen/beoordeeld of ze nog geschikt zijn voor recreatie of dat er beter gekozen kan worden voor andere (woon)bestemming.

De eerste stap in het transformatieproces is het in kaart brengen van de huidige situatie op het park en te bepalen wat nodig is om te komen tot een woonwijk. Dit wordt gedaan middels een zgn. QuickScan. De QuickScan die hierover gebruikt wordt is op voor ons park Ermerzand is inmiddels uitgevoerd. Ermerzand is hierbij beoordeeld als "niet langer vitaal en geschikt voor transformatie", dit afgezet tegen de huidige wensen van de recreant en te komen tot 'één park één functie'. De functie van recreëren en wonen hebben verschillende leefstijlen en verdragen elkaar slecht. Dit zal inhouden dat de recreatieve functie wordt afgebouwd.

Vanwege bestuurswisselingen, en het ontbreken van een vertegenwoordiger vanuit Ermerzand, bij de gesprekken en een lagere prioriteit bij de gemeente heeft dit proces enige tijd stilgelegen. Momenteel willen zowel het bestuur als de gemeente deze gesprekken weer oppakken. Vanuit de gemeente Coevorden zal de projectleider dit proces begeleiden en vanuit de organisatie Vitale vakantieparken Drenthe wordt dit gedaan door de transformatieadviseur. Aangezien de transformatie zowel ons gezamenlijke eigendom alsook de in uw particuliere bezit zijnde bungalows betreft, hebben deze gesprekken invloed op zowel de VvE, als op de CVE als uw persoonlijke bezit. De transformatie zal op vele gebieden gevolgen hebben, en deze wil het bestuur en de gemeente willen dit graag goed voor u in kaart brengen.

Denk hierbij aan:

- Samenwerking met de gemeente: In welke mate blijven wij autonoom op verschillende terreinen en waar neemt de gemeente taken over? Een woonpark moet aan andere eisen voldoen dan een recreatiepark.
- Kosten: Transformeren kost geld. ~~Wet geld~~ Denk aan bestemmingsplanwijzigingen, omgevingsonderzoeken, verbeteren van bungalows die niet nog aan het bouwbesluit voldoen, verbeteren van infrastructuur. Kortom: alle ingrepen die nodig zijn om het park klaar te maken

Met opmerkingen [t1]: ALTERNATIEF Vanwege diverse redenen van beide kanten heeft dit proces (of deze gesprekken) enige tijd stilgelegen.

Concept versie vanuit bestuur CVErmerzand u.a.

- voor haar nieuwe bestemming.
- Verevening: De Gemeenteraad kan besluiten om de waardestijging van grond en objecten die optreedt na transformatie (deels) te verevenen middels een financiële bijdrage aan de gemeente. De ervaring van andere parken leert ons dat dit een reële optie is. De verevening zal nooit hoger zijn dan de waardestijging.
- Bestemmingswijziging om te komen tot de functie wonen; voor een bestemmingswijziging zijn allerlei onderzoeken nodig voor de onderbouwing en het in kaart brengen van de huidige situatie om te bepalen of er nog aanpassingen nodig zijn om aan het nieuwe bestemmingsplan te voldoen.

Het doorlopen van dit proces kost veel tijd en vraagt veel inspanning van de direct betrokkenen. Het bestuur heeft zich opgeworpen om deze inspanning voor u te plegen en veel zaken en consequenties vooraf voor u uit te zoeken. De uiteindelijke besluiten zullen aan u worden voorgelegd.

Het gaat dus om veel meer dan alleen de wens tot permanente bewoning bij een deel van onze eigenaren. Goede onderhandeling en vertegenwoordiging vanuit ons-parkErmerzand is dus belangrijk. Het huidige mandaat van het bestuur betreft..... Voor de transformatie is er een aanvullend mandaat nodig om in gesprek te gaan.

Het bestuur heeft u onlangs via de website CVErmerzand.nl gevraagd of het CVE-bestuur ook namens de VvE deel mag nemen aan deze gesprekken en uw belangen daarin te vertegenwoordigen. Tot op heden zijn daar nog niet voldoende stemmen op uitgebracht zodat er nog geen meerderheid voor goedkeuring is. Deze brief opgesteld namens-in samenwerking met de gemeente Coevorden en het bestuur van bungalowpark Ermerzand roept u nogmaals op om uw goedkeuring te geven zodat wij uw belangen kunnen behartigen namens CVE en VvE.

Tevens willen wij u vragen om kritisch mee te denken over de toekomst van ons-parkErmerzand. Op CVErmerzand.nl staat veel informatie die de transformatie beschrijft en verslagen van reeds gevoerde gesprekken. Bijgesloten vindt u een antwoordkaart. Wij verzoeken u met klem om hierop uw keuze aan te geven en deze te retourneren naar het bestuur.

Antwoordkaart wragen:

1. Gaat u ermee akkoord dat het CVE bestuur ook de VVE vertegenwoordigt in de gesprekken betreffende het in kaart brengen van de consequenties voor de transitie van het parkErmerzand?

- Ja, ondergetekende gaat akkoord met de vertegenwoordiging.
- Nee, ondergetekende heeft bezwaar.
- Geen mening. (N.B. Kan dit volgens de statuten?)

2. Huidig gebruik van de woning

3. Bent u bereid om te transformeren naar permanent wonen, ook al zal dit veel geld kosten? (N.B. hebben we nog niet in beeld. Opbrengsten zullen naar verwachting hoger zijn. Wat beogen we met deze vraag?)

- Ja, permanente woonbestemming is belangrijk voor mij.
- Nee, geen belang bij permanente woonbestemming.
- Nee, ik heb al permanente woonbestemming.
- Geen mening.

Concept versie vanuit bestuur CVErmerzand u.a.

4. Heeft het bestuur uw mandaat om geld te investeren in onderzoeken t.b.v. de transitie?

- Ja, het bestuur heeft toestemming om te investeren in onderzoeken.
- Nee, het bestuur mag onderzoeken maar geen kosten maken.
- Geen mening.

Het bestuur zal de volgende besluiten aan u voorleggen:

- Definitief besluit wel/een transformatie op basis van alle in beeld gebrachte consequenties.
 - Verevening
 - Kosten
 - Toets aan Bouwbesluit
 - Afspraken over openbare voorzieningen
 - ???
- Indien te weinig eigenaren toestemming geven zullen de gesprekken tot transformatie worden gestaakt en beschouwd de gemeente dat er onvoldoende draagkracht is voor transformatie tot wonen om ook permanent wonen mogelijk te maken. In het kader van één park één functie zal de gemeente zich dan inzetten om het park zoveel mogelijk terug te brengen tot recreëren, waarbij geen ruimte zal zijn voor andere vormen van verhuur. NIET IN DE BRIEF OPNEMEN, MAAR IS WEL EEN MOGELIJKE CONSEQUENTIE. Het zou als een dreiging kunnen worden gezien en dat is absoluut niet de bedoeling. Deze opmerking zet alles onnodig op scherp en is ongepast, dit terwijl we in goed overleg zijn. Maar hoe brengen we in beeld dat niet reageren ook consequenties heeft).

Voor vragen kunt u contact opnemen met het bestuur. Het bestuur zal ook de vragen voor de gemeente bundelen, overleggen en daarna aan u terugkoppelen.

Bijlagen:

- Stappenplan transformatieproces
- Quickscan Ermerzand
- Verslagen van de eerste 3 verkennende gesprekken van het bestuur met de gemeente.(Deze informatie is ook al enige tijd te vinden op de website CVErmerzand.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



Beste eigenaren,

Sinds 2015 zijn er gesprekken gaande tussen de gemeente Coevorden en het bestuur van de VvE en CVE omtrent de toekomstige bestemming van Ermerzand. Naar aanleiding van verzoeken van een deel van de toenmalige eigenaren om permanent te mogen wonen op Ermerzand, heeft de Gemeenteraad op 3 februari 2015 een besluit genomen om te onderzoeken of het vakantiepark Ermerzand kan worden getransformeerd naar wonen. Waarbij de vraag beantwoord zal moeten worden: wil Ermerzand een recreatiepark zijn of een woonpark. Het park Ermerzand heeft (in het algemeen) een groot belang om het permanent mogen wonen voor de toekomst te waarborgen. Op basis van de gevoerde gesprekken wil het bestuur, samen met de gemeente, u informeren middels deze brief.

Aanvankelijk werd er gedacht aan het project Ermerloo op Ermerzand; Een woonpark waar zorg en aandacht voor ouderen zou zijn. Dit project is momenteel omgebouwd tot een vorm van onderlinge ondersteuning en naoberschap. In 2019 zijn de gezamenlijke Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe gestart met het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. Een onderdeel hiervan is dat gemeenten en parken ondersteund kunnen worden bij het zoeken naar een nieuwe functie voor die vakantieparken die niet langer toeristisch-recreatief zijn. De gemeente Coevorden maakt gebruik van de aanwezige kennis, ervaring en de mogelijkheden die er nu zijn .

De eerste stap in het transformatieproces is het in kaart brengen van de huidige situatie op het park en te bepalen wat nodig is om te komen tot een nieuwe bestemming. Dit wordt gedaan middels een zgn. QuickScan. De QuickScan voor Ermerzand is inmiddels uitgevoerd en is als bijlage bij deze brief gevoegd. Ermerzand is hierbij beoordeeld als "niet langer vitaal en geschikt voor transformatie naar een woonfunctie", met daarbij een aantal aandachtspunten.

Vanwege bestuurswisselingen, het ontbreken van een vertegenwoordiger vanuit Ermerzand bij de gesprekken en een lagere prioriteit bij de gemeente heeft dit proces enige tijd stilgelegen. Momenteel willen zowel het bestuur als de gemeente deze gesprekken weer oppakken. Vanuit de gemeente Coevorden zal projectleider [REDACTED] dit proces begeleiden en vanuit de organisatie Vitale Vakantieparken Drenthe wordt dit gedaan door transformatieadviseur [REDACTED]. Aangezien de transformatie zowel ons gezamenlijke eigendom alsook de in uw particuliere bezit zijnde bungalows betreft, hebben deze gesprekken invloed op zowel de VvE, de CVE als uw persoonlijke bezit. De transformatie zal op vele gebieden gevonden hebben. Het bestuur en de gemeente willen dit graag goed voor u in kaart brengen.

Wij kunnen ons voorstellen dat er vele vragen zijn, maar in het begin van de fase van het proces om te komen tot transformeren tot een woonpark is nog niet alles duidelijk. Daarbij kunnen wij ons voorstellen dat er 3 hoofdvragen zijn. Die kunnen wij nu alleen nog maar globaal beantwoorden. Het komende onderzoek zal antwoord gaan geven op alle vragen.

- *Wat heb ik eraan?*

Als Ermerzand een woonpark wordt, betekent dit dat het permanent mogen wonen definitief geregeld is. De functies wonen en recreëren zijn niet meer vermengd. Het zal niet alleen een waardestijging voor de woning betekenen, ook zekerheid naar de toekomst. Daarnaast komt er duidelijkheid over het bezit en beheer van de algemene voorzieningen op het park.

- *Wat kost het mij?*

Transformeren kost geld. Denk aan bestemmingsplanwijzigingen, omgevingsonderzoeken, verbeteren van bungalows die niet nog aan het Bouwbesluit voldoen, verbeteren van infrastructuur. Kortom: alle ingrepen die nodig zijn om het park klaar te maken voor haar nieuwe bestemming. Daarnaast zal de Gemeenteraad een besluit nemen over eventuele vereenvoudiging van (een deel van de) meerwaarde. De vereenvoudiging zal nooit hoger zijn dan de waardestijging, die over blijft na aftrek van de individuele kosten.

- *Wat gaat er gebeuren?*

Een mogelijk doel is een bestemmingswijziging om permanent wonen voor iedereen mogelijk te maken. Voor een bestemmingswijziging zijn allerlei onderzoeken nodig voor de onderbouwing en het in kaart brengen van de huidige situatie om te bepalen of er nog aanpassingen nodig zijn om aan het nieuwe bestemmingsplan te voldoen. De komende tijd wil het bestuur van de CVE (in opdracht van de VvE) samen met de gemeente onderzoeken wat de kosten en opbrengsten zijn en in kaart brengen hoe om te gaan met de algemene voorzieningen. Verder zal per woning in kaart moeten worden gebracht wat de kosten en de meerwaarde zijn. In de bijlage zit het stappenplan om te komen tot deze transformatie.

Het doorlopen van dit proces kost veel tijd en vraagt veel inspanning van de direct betrokkenen. Het bestuur heeft zich opgeworpen om deze inspanning voor u te plegen en veel zaken en consequenties vooraf voor u uit te zoeken. De resultaten van de verschillende onderzoeken zullen aan u ter besluitvorming worden voorgelegd. Het gaat dus om veel meer dan alleen de wens tot permanente bewoning bij een deel van onze eigenaren. Goede onderhandeling en vertegenwoordiging vanuit Ermerzand is dus belangrijk.

Het bestuur wil graag verder naar een duurzaam en levensvatbare functie voor Ermerzand. Uw mening is zeer belangrijk voor een voortzetting van het proces. Het bestuur heeft u onlangs via de website CVErmerzand.nl gevraagd of het CVE-bestuur ook namens de VvE verkennende gesprekken op te pakken en uw belangen daarin te vertegenwoordigen. Tot op heden zijn daar nog niet voldoende stemmen op uitgebracht zodat er nog geen meerderheid voor goedkeuring is. Door middel van deze brief, opgesteld in samenwerking met de gemeente Coevorden en het bestuur van bungalowpark Ermerzand, roept het bestuur u nogmaals op om uw goedkeuring te geven zodat wij uw belangen kunnen behartigen namens CVE en VvE. Uiteraard zullen we u tijdig en voortdurend informeren en besluiten aan u voorleggen. Tevens willen wij u vragen om kritisch mee te denken over de toekomst van Ermerzand. Op CVErmerzand.nl staat veel informatie die de transformatie beschrijft en verslagen van reeds gevoerde gesprekken.

Het bestuur zal de stappen in het transformatieproces aan u voorleggen. Een eventueel definitief besluit zal het bestuur aan u voorleggen op basis van in beeld gebrachte consequenties. Hierbij is te denken aan bepaling voor de waardestijging, eventuele kosten, toets aan het Bouwbesluit, afspraken over 'eigen' openbare voorzieningen, etc.

In een aparte bijeenkomst zullen afgevaardigden van Vitale Vakantie Parken Drenthe, de gemeente Coevorden en het bestuur uw nader inlichten over het transformatie proces. Tevens zal hier ook het resultaat van de enquête worden gepresenteerd.

Uw reactie kunt u versturen, door middel van:

- een mail naar de secretaris van het park Ermerzand, secretaris@bungalowparkermerzand.nl 3
- de bijgesloten antwoordenv envelop (postzegel is niet nodig)

Voor vragen kunt u contact opnemen met het bestuur. Het bestuur zal ook de vragen voor de gemeente bundelen, overleggen en daarna aan u terugkoppelen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Bestuur Ermerzand

Gemeente Coevorden

Bijlagen:

- Stappenplan transformatieproces
- Quickscan Ermerzand

ANTWOORDKAART:

1. Gaat u ermee akkoord dat het CVE bestuur ook de VVE vertegenwoordigt in de gesprekken betreffende het in kaart brengen van de consequenties voor de transitie van Ermerzand tot een woonpark?

 - Ja, ondergetekende gaat akkoord met de vertegenwoordiging.
 - Nee, ondergetekende heeft bezwaar.
 - Geen mening.
2. Bent u het eens om het park te transformeren naar permanent wonen?

 - Ja, permanente woonbestemming is belangrijk voor mij. (*Vanzelfsprekend een en ander afhankelijk van de nog in kaart te brengen verwachte opbrengsten, kosten en overige consequenties*)
 - Nee, geen belang bij permanente woonbestemming.
 - Nee, ik heb al een woonbeschikking.
 - Ja, ik heb al een woonbeschikking, maar vindt het belangrijk om van het gehele park te voorzien van een permanente woonbestemming.
 - Geen mening.
3. Heeft het bestuur uw mandaat om maximaal €5.000,- te investeren uit de algemene reserves in onderzoeken t.b.v. de transitie? Mochten de onderzoekskosten hoger worden, dan zal het bestuur in overleg gaan met eigenaren?

 - Ja, het bestuur heeft toestemming om de mogelijke transformatie naar een woonpark te onderzoeken.
 - Nee, het bestuur mag onderzoeken, maar geen kosten maken en zal elke uitgave vooraf moeten verantwoorden.
 - Geen mening.

Naam eigenaar:

Naam 2^e eigenaar:

Huisnummer:

Datum:

Handtekening:

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verzonden:

Aan:

CC:

Onderwerp:

Bijlagen:

Tuesday, March 30, 2021 5:54 PM

Concept brief CvE Ermerzand en gemeente

210330 Conceptbrief Transitie Eigenaren Ermerzand.doc

Hallo [REDACTED]

Zoals afgesproken zou je even naar bijgaande brief kijken.

Wij willen graag informatie ophalen van de eigenaren van de vakantiewoningen van Ermerzand (zie antwoordkaart). Deze vragen zijn eerder door de CvE gesteld in een enquête, alleen daar kwam weinig tot geen respons op. Daarom zijn we overeengekomen dat we een fysieke brief sturen waarbij ook de gemeente één van de opstellers is, om het meer gewicht te geven en daarmee meer respons te krijgen. We hebben in ieder geval meer dan 80% nodig.

zou je s.v.p. willen beoordelen of we met deze brief in deze opstelling het verwachte doel halen. En daarnaast graag communicatieve aanpassingen. Ben benieuwd naar je reactie

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, November 25, 2020 10:02 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Contact gegevens Ermerzand

ok, dank je wel.

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 08:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Contact gegevens Ermerzand
Hoi [REDACTED]
Hierbij het e-mail adres van [REDACTED] [REDACTED]@gmail.com. Sinds mei is zij de nieuwe penningmeester van de CvE Ermerzand. Ik heb [REDACTED] Sietses nooit gesproken en meer dan een e-mail adres heb ik dan ook niet.
Met vriendelijke groet,
[REDACTED]
Medewerker ruimtelijke ordening



Gemeente Coevorden

T: [REDACTED]
E: [REDACTED]@coevorden.nl
www.coevorden.nl

NB. Telefonisch ben ik alleen 's morgens bereikbaar tussen 8:30 en 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

Van: [REDACTED] **Verzonden:** Monday, November 30, 2020 2:19 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: contactpersoon VVE

Hoi [REDACTED]

[REDACTED] gesproken, hij maakt geen deel meer uit van de VvE.
Via hem wil [REDACTED] bereikt, dus gelukt.
Dank je wel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] **Verzonden:** maandag 30 november 2020 09:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: contactpersoon VVE
Goedemorgen [REDACTED]
En gelukkig vond ik dit 06-nummer terug van [REDACTED] : 06-[REDACTED]. En [REDACTED] Email:
[REDACTED]@gmail.com

Ik weet niet of het nog klopt. Dat weet ik ook niet van het adres. mijn contacten dateren uit 2017.

Groet, [REDACTED]

[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 27 november 2020 17:00
Aan: [REDACTED] - Kanne <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Re: contactpersoon VVE

Hallo [REDACTED]

Dank je wel. Ik ga een poging doen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] - Kanne
Verzonden: donderdag 26 november 2020 15:19
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: contactpersoon VVE

Hallo [REDACTED]

Ik heb geen statuten voor je. Dit was destijds mijn contactpersoon. Ik weet niet of hij nog steeds voorzitter is.
Coöperatieve Vereniging Ermerzand U.A.

t.a.v. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] B

[REDACTED] [REDACTED]

Groet, [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
Gemeente Coevorden,
R.F.M. [REDACTED] [REDACTED]
Medewerkster Grondzaken en Vastgoed
Afdeling Leefomgeving, Team Vastgoed en Infrastructuur,
Tel. [REDACTED]
Aanwezig van maandag tot en met donderdag



Postadres:
Postbus 2
7740 AA 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



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie

DESKUNDIGENRAPPORT

Waardeverandering van de grond op
Bungalowpark Ermerzand
na een bestemmingsplanwijziging
van Recreatie naar Wonen



Datum deskundige rapportage: 10 november 2023

Waardepeildatum: 5 oktober 2023

Deskundige: RM RT
Zwanenburg Makelaardij

Controlerend taxateur: MRICS REV RT
Recreatief Bedrijfsmakelaars B.V.



Inhoud

INHOUD	2
1 ALGEMENE GEGEVENS.....	3
1.1 OPDRACHTGEVER	3
1.2 DESKUNDIGE.....	4
1.3 CONTROLEREND TAXATEUR	5
1.4 WAARDEPEILDATUM EN ANDERE RELEVANTE DATA.....	6
2 DOEL VAN DE RAPPORTAGE/TE TAXEREN BELANG.....	7
2.1 PROCESBESCHRIJVING	7
2.2 ONDERWERP VAN DE TAXATIE.....	7
2.3 DOEL VAN DE OPDRACHT	8
2.4 UITGANGSPUNTEN IN VERBAND MET DE TAXATIE	8
3 VERKLARINGEN VAN DE DESKUNDIGE.....	9
3.1 VERKLARINGEN, PRIVACY EN PLAUSIBILITEIT.....	10
3.2 OVERIGE VERKLARINGEN VAN DE TAXATEUR:	10
3.3 GEHANTEERDE VALUTA.....	11
3.4 VERKLARING BEPERKTE GELDIGHEID TAXATIE	11
3.5 SCHATTINGSONZEKERHEID	12
3.6 COPYRIGHT EN BULAGEN	12
4 PLANOLOGIE	12
4.1 BESTEMMING.....	12
4.2 BOUWREGELS	14
5 PRIVAATRECHTELijke ASPECTEN.....	15
5.1 EIGENDOM	15
5.2 PERCEELSGBONDEN EN PERSOONSGBONDEN BESCHIKKINGEN	16
6 WAARDERING	16
6.1 GEHANTEERDE METHODIEK.....	16
6.2 WAARDERING	17
BIJLAGE 1 GETEKENDE OVEREENKOMST TOT HET LATEN UITVOEREN VAN DE TAXATIE	24
BIJLAGE 2 OVERZIJD APPARTEMENTSRECHTEN EN BESCHIKKINGEN	26
BIJLAGE 3 TABEL GEMIDDELDE KOOPSOMMEN BUNGALOWS ERMERZAND	31
BIJLAGE 4 BESCHRIJVING JURIDISCHE SITUATIE ERMERZAND D.D. 15-04-2021	31
BIJLAGE 5 BRIEF LEDEN VVE NA EINDE ERFPACHT D.D. 01-07-2023.....	31
BIJLAGE 6 KVK UITTREKSEL CVE ERMERZAND D.D. 23-10-2023	31
BIJLAGE 7 REGLEMENT VAN SPLITSING D.D. 08-01-1998.....	31
BIJLAGE 8 SPLITSINGSTEKENING D.D. 29-03-1974	31
BIJLAGE 9 STATUTENWIJZIGING D.D. 17-11-2017	31



1 Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Organisatie:	Gemeente Coevorden
Opdracht verstrekt door:	J J
Hoedanigheid:	Projectleider Vitale vakantieparken gemeente Coevorden
Telefoonnummer:	06-J
Emailadres:	J@coevorden.nl
Adres:	Kasteel 1, 7741 GC Coevorden

Hierna te noemen opdrachtgever 1

Organisatie:	Bungalowpark Ermerzand
Opdracht verstrekt door:	J J
Hoedanigheid:	Voorzitter CVE Bungalowpark Ermerzand, gezamenlijk bevoegd met andere bestuurders
Telefoonnummer:	0591-564 036
Emailadres:	J@kpnmail.nl
Adres:	J J J

Zie de bijlage KvK uittreksel CVE Ermerzand 23-10-2023

Hierna te noemen opdrachtgever 2.

De opdrachtgevers gezamen te noemen als opdrachtgever.



1.2 Deskundige

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	Zwanenburg Makelaardij
Adres:	[REDACTED] J
Postcode en woonplaats:	J J J
Internetpagina:	www.zwanenburgmakelaardij.nl
Taxateur:	J RM RT
Telefoon:	0591-304050
E-mailadres:	info@zwanenburgmakelaardij.nl

Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO); Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)

Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), als Register-Taxateur (RT). Kamer: Wonen
Registratie 2:	Stichting VastgoedCert, als Register- Makelaar (RM). Kamer: Wonen
Registratie 3:	MCEPI certified European Association of Real Estate Professions

Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bemiddeling in en de aankoop en het taxeren van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen
Specialisatie/ deskundigheid:	Het verrichten van makelaars- en taxatiwerkzaamheden van (recreatie-)woningen in en rondom de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen

Hierna te noemen deskundige of taxateur.

Waar in dit taxatierapport deskundige of taxateur vermeld staat wordt bedoeld de Register-Taxateur.

Register-Taxateur

De vastgoedtaxateur die in het register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren.

Register

Het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers.

NRVT

De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam.

Object

Waar in dit rapport vermeld staat het object wordt daarmee bedoeld het vakantiepark waarover geadviseerd wordt. Het betreft het Bungalowpark Ermerzand.



1.3 Controlerend taxateur

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	Recreatief Bedrijfsmakelaars B.V.
Adres:	[REDACTED] J
Postcode en woonplaats:	J J
Internetpagina:	www.recreatief-bedrijfsmakelaars.nl
Taxateur:	J A.G. J J MRICS REV RT
Telefoon:	0592-462 844 of 06- 2232 1010
E-mailadres:	J@recreatief-bedrijfsmakelaars.nl
Regulated Firm by RICS:	Registratienummer: 749023

Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	Professioneel lid c.q. Member of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Als Top Supplier van de branchevereniging Hiswa-Recron; Sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van VastgoedPro

Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) als Registered Valuer en Accredited Mediator
Registratie 2:	Van TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), als Recognised European Valuer
Registratie 3:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Kamers: Bedrijfsmatig Vastgoed; Groot Zakelijk Vastgoed; WOZ.
Registratie 4:	Stichting VastgoedCert, als Register Makelaar (RM). Kamer: Bedrijfsmatig Vastgoed
Registratie 5:	MCEPI certified European Association of Real Estate Professions

Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bedrijfsgerelateerde vastgoedobjecten, die gewaardeerd worden op hun handelspotentieel in de dag- en verblijfsrecreatieve sector, zoals campings, bungalowparken, sport- en wellnessbedrijven, attractieparken en watersportgebonden bedrijven, zoals jachthavens en zeilscholen
Specialisatie/ deskundigheid:	Taxaties op basis van de Internationale taxatiestandaarden: IVS (Red book, RICS), taxaties op basis van de Europese taxatiestandaarden: EVS (Blue Book, TEGoVA) en taxaties volgens de reglementen van het taxateursregister NRVT. De controlerend taxateur is door de taskforce Vitale Vakantieparken aangesteld als overkoepelend taxatieregisseur.

Hierna te noemen overkoepelend taxatieregisseur en/of controlerend taxateur.



1.4 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	Op 9 juni 2023 heeft er een overleg plaatsgevonden op bungalowpark Ermerzand tussen de opdrachtgever en de taxateur, hierbij was ook de overkoepelend taxatieregisseur aanwezig.
	Dit gesprek heeft geresulteerd in een schriftelijke offerteaanvraag op 24 augustus 2023.
	Op 4 september 2023 heeft Zwanenburg Makelaardij een offerte uitgebracht.
	Op 14 september 2023 is de opdracht tot taxatie per mail verstrekt aan taxateur.
Waardepeildatum:	5 oktober 2023
Opnamedatum:	5 oktober 2023
Opname door:	<input checked="" type="checkbox"/> RM RT
Aanwezig bij de opname:	De opdrachtgever was zelf <i>niet</i> aanwezig bij de opname ter plaatse. De taxateur heeft de opname zelfstandig ter plaatse verricht.
Schriftelijke vastlegging opdracht:	Opdrachtgever 1 heeft de opdracht op 11 oktober 2023 getekend. Opdrachtgever 2 heeft de opdracht getekend op 12 oktober 2023. De ondertekende opdracht is als bijlage bijgevoegd.
Werkzaamheden controlerend taxateur:	Het verrichten van een plausibiliteitstoets op de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst. De controlerend taxateur heeft <i>geen</i> afzonderlijke verklaring opgesteld, maar heeft deze rapportage beoordeeld en ondertekend



2 Doel van de rapportage/te taxeren belang

2.1 Procesbeschrijving

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken (VVP) een procesbeschrijving gemaakt voor het taxeren in verband met de waardeverandering bij een bestemmingsplanwijziging, waarbij het desbetreffende vakantiepark en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen de taxatieopdracht, laten uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen taxateur.

Vitale Vakantieparken vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving. Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven de rol als derde register-taxateur of controlerend taxateur. Hij kan de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

De opdracht is verstrekt aan [] van Zwanenburg Makelaardij, die vervolgens mondeling gevraagd heeft aan de controlerend taxateur om haar taxatierapport te beoordelen.

2.2 Onderwerp van de taxatie

Bungalowpark Ermerzand is een park met 195 3-aaneen geschakelde recreatiebungalows. Er zijn dus 65 bouwblokken van 3 geschakelde bungalows.

De 195 bungalows variëren in bouwwijze en gebruikersoppervlakte. De BAG gebruikersoppervlakte (1975) bedraagt 46 m², echter de standaard woonoppervlakte na inmeten bedraagt ongeveer 50 m². Na toestemming van de bouwcommissie van park Ermerzand en na het verlenen van een omgevingsvergunning door de gemeente Coevorden kan een bungalow worden vergroot tot maximaal 100 m² woonoppervlakte.

Tot de bungalow behoort 158 m² onderliggende grond inclusief de tuin, vastgesteld in de akte van splitsing. De percelen van het park zijn niet kadastraal afgesplitst, maar in volledig eigendom van de Coöperatieve Vereniging Ermerzand. Elke eigenaar is 1/260e aandeel eigenaar van het park en heeft na betaling van € 10.500,- een perceel van 158 m² grond in bloot eigendom verkregen. Met ingang van 1 juli 2023 is de erfpacht juridisch overgegaan in eigendom. Park Ermerzand heeft op dit moment een recreatieve bestemming. Een aantal bungalows heeft een persoonsgebonden beschikking (vervalt bij verkoop) en 45 bungalows hebben een perceelsgebonden beschikking (juridisch overdraagbaar), vastgelegd in het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Er is een Vereniging van Eigenaren. Het lidmaatschap is verplicht, geregeld in de akte van splitsing. De parkbijdrage bedraagt € 1.638,- per jaar voor onder andere vuilnis, opstalverzekering en parkonderhoud.

Recreatief verhuur voor weekenden of midweek wordt al jaren niet meer gedaan op park Ermerzand. Er is geen organisatie die dit faciliteert. Soms worden bungalows via bijvoorbeeld AirBNB aangeboden. De bungalows zijn voornamelijk voor eigen (recreatief) gebruik of voor lange verhuur.



2.3 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is om onafhankelijk de waardeverandering van de grond te bepalen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen'.

Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht om op die percelen te mogen wonen en dus niet alleen maar recreatief te mogen verblijven.

De waardeverandering van de bungalows, de opstellen op die percelen blijft buiten beschouwing.

2.4 Uitgangspunten in verband met de taxatie

Uitgangspunt:

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de geregistreerde taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Professionele taxatiedienst

De door de taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een professionele taxatiedienst. Hieronder wordt verstaan: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Het getaxeerde betreft niet één specifiek object, maar wordt verricht om een waardeverandering in zijn algemeenheid vast te stellen. Het wordt verricht als een vorm van een wettelijke taxatie. Hieronder wordt verstaan:

Wettelijke Taxatie:

Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.

Een taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, zijn de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevuld.

De taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.





Algemene uitgangspunten:

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan, tenzij daar in het rapport van afgeweken wordt:

- ✓ In het kader van deze taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik.
- ✓ Op het getaxeerde zijn alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige en toekomstige gebruik van het object.
- ✓ Deze rapportage is samengesteld aan de hand van de opgegeven informatie door de opdrachtgever. De deskundige kan niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De deskundige heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld die nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.
- ✓ In deze rapportage is een nadere omschrijving van het getaxeerde opgenomen. Het doel van de omschrijving van de gronden en opstellen is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het getaxeerde. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden.
- ✓ Uitgangspunt voor de perceelsgrootte per bungalow is 158 m². Hierbij is geen rekening gehouden met de ligging van de percelen op het park. De percelen met uitzicht op het water hebben doorgaans een hogere waarde.
- ✓ Voor de gemeenschappelijke gronden, zoals de wegen, de groenstroken, het strand en ondergronden onder de gemeenschappelijke gebouwen zoals de receptie geldt dat er geen wijziging optreedt na een verandering van de bestemming.
- ✓ Appartementsrecht 196, het gemeenschappelijke gebouw met ondergrond wordt buiten beschouwing gelaten. Ook hiervoor geldt dat er geen wijziging optreedt na een verandering van de bestemming.
- ✓ Uitgangspunt is dat de bouwmogelijkheden niet toe zullen nemen als gevolg van een bestemmingswijziging.

3 Verklaringen van de deskundige

Aan de deskundige is opdracht gegeven om een rapport uit te brengen van het getaxeerde object. De deskundige verklaart hierbij dat hij over voldoende vakinhoudelijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot het advies van dit type vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt.

Onder het begrip opdracht wordt daarbij verstaan: de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden.

Deskundigenrapport

De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register- Taxateur. Zoals vermeld, wordt het uitgevoerd als een vorm van een wettelijke taxatie.

Schatting:

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

**Onafhankelijkheid en Integriteit**

- ✓ Een taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.
- ✓ Een taxateur dient te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren.
- ✓ Een taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

Taxateur valt onder de Wetter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).
Zie ook www.fiu-nederland.nl.

3.1 Verklaringen, privacy en plausibiliteit

Verklaringen intern/extern:	De deskundige verklaart <i>niet</i> in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, de eigenaar, gegevensverstrekker of een aan hem gelieerde vennootschap
Verklaring uitvoering opdracht:	Door de deskundige is een opdracht opgesteld, door opdrachtgevers voor akkoord ondertekend op respectievelijk 11 oktober 2023 en 12 oktober 2023.
Wijzigingen t.a.v. de opdracht:	Tussen het geven van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de rapportage zijn <i>geen wijzigingen</i> gedaan op de opdracht
Plausibiliteitstoets:	De deskundige heeft zijn rapport laten beoordelen door een controlerend taxateur, waar overleg mee heeft plaatsgevonden. De controlerend taxateur heeft deze rapportage ondertekend.
Privacyverklaring	De verstrekte gegevens worden zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hieroor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website.

3.2 Overige verklaringen van de taxateur:

De deskundige verklaart dat hij:

- ✓ Dit advies onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht.
- ✓ In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan de opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder, erfpachter van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object.
- ✓ Geen zakelijk of privé belang te hebben bij opdrachtgever en het object.
- ✓ De vergoeding die de deskundige ontvangt voor deze werkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van het advies.
- ✓ Niet eerder betrokken is geweest bij enige soortgelijke opdracht die gerelateerd is aan het object.
- ✓ Er is wel betrokkenheid van de deskundige bij de verkoop, aankoop, verhuur en taxatie van individuele bungalows op park Emmerzand.
- ✓ Dit advies zoveel mogelijk te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).



3.3 Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

3.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum.

Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Op het moment dat de markt grote veranderingen kent is het voor een taxateur soms lastig om de marktwaarde vast te stellen. Zeker als er verandering in wet- of regelgeving is aangekondigd maar nog niet van kracht is, is de vraag vanaf welk moment dit van invloed is op de waardering. De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld.

Voor een taxateur geldt dat deze de marktwaarde moet vaststellen op de waardepeildatum. De waarde op de waardepeildatum wordt bepaald met de wetenschap (referenties) van gisteren en met de verwachting (visie) op de markt van morgen. Door de extreme situatie in de wereld verandert de markt snel en is grappig. Daarbij moet een taxateur op het juiste moment zijn/haar visie op de marktwaarde waar nodig bijstellen. Dit mag niet te vroeg maar ook zeker niet te laat gebeuren. De vast te stellen waarde moet recht doen aan de markt van vandaag. De vraag is dan ook in hoeverre de referenties van 6 maanden of zelfs van maar 3 maanden geleden nog passen bij de markt van vandaag. De overdrachten welke vandaag passeren zijn normaliter de uitkomst van een transactie van enige weken of maanden geleden.

Alle taxaties zijn opinies over de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Het effect van de corona pandemie is na de zomervakantie van 2020 te meten aan de hand van transacties op de markt. Voor de recreatieve sector is er overwegend sprake geweest van een positief effect, te verklaren doordat er meer behoefte was aan eigen bezit. Dit werd enerzijds verklaard door de pandemie (meer thuis werken, vaste plek om op vakantie te gaan) en anderzijds door de (tijdelijk) negatieve rente en het beperkte rendement op spaargeld.

De vraag naar ontwikkelingsprojecten voor recreatieparken is na de zomervakantie van 2020 ook toegenomen. Al deze projecten zullen nu aangeboden gaan worden op de markt. Het is merkbaar dat als gevolg van de huidige onzekerheid en het feit dat eigen bezit meer belast wordt (hogere inkomstenbelasting en overdrachtsbelasting), dat de marktvraag naar een 2e woning is afgenomen.

Bungalowpark Ermerzand is gelegen in de gemeente Coevorden in Regio Zuidoost-Drenthe. De deskundige licht hieronder de markontwikkelingen op park Ermerzand tussen 2021 en 2023 toe.

In het vierde kwartaal van 2022 zijn de huizenprijzen in Drenthe met 1,5 % gemiddeld gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. De woningmarkt lijkt hiermee een keerpunt te bereiken. Gelet op de gestegen rente wordt hiermee ook de beleggingswaarde van een recreatiewoning beïnvloed.

Voor park Ermerzand is dit niet het geval. De oorzaak is te herleiden in de aanwijzing van het park als mogelijk woonpark door de gemeente Coevorden. Dit heeft geresulteerd in transacties aan particuliere eigenaren die de bungalow voor eigen gebruik kopen vanwege het gelijkvloers wonen. Investeerders kunnen de bungalow voor onbepaalde tijd verhuren wat ook een interessante ontwikkeling is.



Na een lichte daling in het eerste kwartaal van 2023 zijn de transacties in de koopwoningmarkt in het derde kwartaal 2023 op peil gebleven en de prijzen licht gestegen. Dat blijkt uit de woningmarktcijfers. Er zijn 2,4% meer bestaande koopwoningen verkocht ten opzichte van het derde kwartaal 2022.

De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee weer wat toe. De nieuwbouwmarkt laat in het derde kwartaal 2023 een licht herstel zien van het aantal verkopen, maar blijft nog altijd op een laag niveau. Er is nog steeds vraag naar bungalows en zien dit ook terug in de transacties op het park.

We bevinden ons nog steeds in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, oorlogen, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Dit advies is dan ook alleen geldig op de waardepeildatum. Het is een momentopname.

3.5 Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het getaxeerde.

Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- informatievoorziening
- een gebrek aan marktinformatie
- onzekerheden rond PFAS en besluit PAS
- de overige marktomstandigheden
- algemene taxatie onnauwkeurigheid
- oorlog in Oekraïne en andere mondiale instabiele mondiale onzekerheden (zoals in Israël en op de Balkan)

3.6 Copyright en bijlagen

Deze rapportage is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de deskundige uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard.

Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (met uitzondering van de belanghebbenden en de adviseurs die namens hen betrokken zijn bij deze opdracht).

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

4 Planologie

4.1 Bestemming

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven (bijvoorbeeld wonen, recreatie, etc.) en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt.



Ten aanzien van het getaxeerde object is het onderstaande van toepassing.

Impressie bestemmingsplankaart:



Bestemmingsplan:	Erm, Het Ermerzand
Planstatus:	Onherroepelijk (vastgesteld op 2 maart 2015)
Identificatie:	NL.IMRO.0109.300BP00006-0003
Type plan:	Bestemmingsplan
Naam overheid:	Gemeente Coevorden
Bron:	www.ruimtelijkeplannen.nl
Enkelbestemming:	Recreatie
Gebiedsaanduiding:	Deels functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning



Deze voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Een verblijfsrecreatieterrein met maximaal 195 3-aaneen geschakelde recreatiewoningen.
Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning':
permanente bewoning van de daar aanwezige recreatiewoningen.

Met de daarbij behorende:

- ✓ Wegen, paden en verhardingen
- ✓ Parkeervoorzieningen
- ✓ Groenvoorzieningen en landschappelijke beplanting
- ✓ Speelvoorzieningen
- ✓ Water, waterbergings en waterhuishoudkundige voorzieningen
- ✓ Nutsvoorzieningen
- ✓ Tuinen en erven

4.2 Bouwregels

Voor recreatiewoningen gelden onder andere de volgende regels:

- De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- De bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- De oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 100 m² bedragen;
- Een recreatiewoning moet vrijstaand gebouwd worden;
- Per recreatiewoning is maximaal 20 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt tenminste 20 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedragen; in het achtererfgebied mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen;
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6,5 meter bedragen.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels en een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Tenslotte:

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van recreatieverblijven voor permanente bewoning, met uitzondering van de recreatieverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning' waar permanente bewoning is toegestaan.

Naast het bestemmingsplan zijn er ook bouwregels vanuit het bungalowpark Ermerzand. Deze staan deels beschreven in de reglement van splitsing. Voor zover bekend bij deskundige, heeft de Vereniging van Eigenaren een bouwcommissie die de verbouwingsplannen toetst alvorens de bouwtrekkingen bij de gemeente Coevorden worden ingediend voor een bouwvergunning. Deze regels zijn vastgelegd om eenzelfde uitstraling op het park te hebben. Zo is bijvoorbeeld een schoorsteen een verplicht onderdeel van de bungalow en mag er alleen met een plat dak (uit)gebouwd worden.





5 Privaatrechtelijke aspecten

5.1 Eigendom

Op 21 februari 1973 is door de gemeente Sleen (thans opgegaan in de gemeente Coevorden) aan de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A. (hierna te noemen: CVE) in erfpacht uitgegeven percelen grond totaal ongeveer groot 20.40.95 ha.

De voorwaarden en bepalingen waaronder het recht van erfpacht is uitgegeven zijn vastgelegd in deze akte, waaronder de duur van de erfpacht die afliep op 1 januari 2023.

Op 9 mei 1974 is het recht van erfpacht gesplitst in 196 appartementsrechten bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebungalo met elk 1/260 aandeel in de CVE
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE) met 1/65 aandeel in de CVE

Ieder appartementsrecht maakt een onverdeeld aandeel uit in het recht van erfpacht. Alle 196 appartementsrechteigenaren kunnen hierdoor alleen gezamenlijk beschikken over het recht van erfpacht.

De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand".

Op 4 december 2017 is de eigendom belast met erfpacht van de percelen grond groot 20.29.65 ha door de gemeente Coevorden overgedragen aan de CVE.

De eigendom belast met erfpacht is door de CVE bij akte op 5 april 2018 gesplitst in 196 appartementsrechten bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebungalo
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE)

Bij deze akte is verwezen naar de splitsingstekening (zie bijlage Splitsingstekening) behorende bij de splitsing van het recht van erfpacht waardoor de omvang van de appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht gelijk is aan de omvang van de appartementsrechten in het recht van erfpacht. De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Park Ermerzand

~~1 tot en met 195 te~~ Deze laatste Vereniging is een andere vereniging dan de vereniging van eigenaars ontstaan bij splitsing van het recht van erfpacht.

Vervolgens heeft de CVE de 195 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht aangeboden aan de individuele bungaloweigenaren voor € 10.500,-. Appartementsindex 196 is juridisch in eigendom gebleven van de CVE. Met de betaling van deze koopsom, is geen erfpachtcanon meer van toepassing en is elke bungaloweigenaar bloot eigenaar geworden van de ondergrond onder de bungalow en de aangrenzende tuin tot 158 m² zoals vastgelegd in de statuten van de vereniging.

Op 17 november 2017 zijn de statuten hierop vastgelegd en in april en mei 2018 zijn de levering appartementsrechten van alle bungalows vastgelegd in een notariële akte.



Op 30 juni 2023 hebben alle eigenaren van het park het einde van de erfpacht verklaard. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2023 het recht van erfpacht en het recht van opstal zijn samengevoegd tot een recht van bloot eigendom waarmee de bungaloweigenaar het volledige eigendomsrecht heeft over een perceel van 158 m² met het daarop het gevestigde opstal.

Met ingang van 1 juli 2023 is de oude VVE (erfpacht) van rechtswege komen te vervallen en dient er een nieuw bestuur gekozen te worden. Tot die tijd neemt de CVE de taken waar.

5.2 Perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikkingen

Er zijn 45 perceelsgebonden beschikkingen en enkele persoonsgebonden beschikkingen om permanent te mogen wonen op het park, zoals vastgelegd in ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de appartementsrechten en de beschikkingen.

6 Waardering

6.1 Gehanteerde methodiek

Het doel van de opdracht is om onafhankelijk de waardeverandering van de grond te bepalen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen'.

De waarde van de grond bestaat uit twee delen:

1. de waarde van de ondergrond, en
2. een exclusief gebruiksrecht om de bungalow met de daarbij behorende ondergrond te mogen gebruiken.

Indien er alleen naar de grondwaarde kan worden gekeken, is de berekening redelijk eenvoudig te maken. Er kan bepaald worden wat een vierkante meter recreatiegrond kost in dit gebied en dit kan vergeleken worden met een vierkante meter bouwgrond voor een woning in dit gebied. Het verschil vermenigvuldigen met 158 m² grond per bungalow en de waarde is bepaald.

Echter, bij de ondergrond hoort een exclusief gebruiksrecht om de bungalow met de daarbij behorende ondergrond te mogen gebruiken. Met een recreatiebestemming mag je er verblijven, na de bestemmingsplanwijziging kan er ook gewoond worden. Ook dit exclusieve gebruiksrecht is meegenomen in de waardering.

De deskundige heeft in verband met het opstellen van deze rapportage gekeken naar alle transacties die hebben plaatsgevonden tussen 2019 en 2023 op bungalowpark Ermerzand voor zover deze zijn vastgelegd in het kadastrale. De verkoopprijs is niet bekend als de overdracht niet het gevolg is van verkoop, bijvoorbeeld bij een echtscheiding of erfenis.

Bungalows met een perceelsgebonden beschikking zijn vergeleken met bungalows zonder perceelsgebonden beschikking.

De ontwikkeling op bungalow Park Ermerzand is vergeleken met de ontwikkeling van de woningwaarde in de provincie Drenthe aan de hand van de CBS index wonen.

Door de transactiesommen te analyseren en door de ervaring met recreatie- en woonobjecten in het gebied rondom Erm, heeft de deskundige een beeld gekregen van de waardeverandering.



Het aandeel van de waarde van de ondergrond in de gehele onroerende zaak (grond met opstellen, tuin, infrastructuur etc.) is de grondwaarde of grondquote. De grondquote zal door de deskundige worden vastgesteld en worden toegepast op de waardeverandering.

Tenslotte is bij de waardeverandering aansluiting gezocht bij het begrip marktwaarde. Hieronder wordt verstaan:

Marktwaarde

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. Waar in deze rapportage 'waarde' staat, dient dit gelezen te worden als de marktwaarde.

6.2 Waardering

Bij het inzicht geven in de waardeverandering van de grond en het exclusief gebruiksrecht van de bungalow met de daarbij behorende ondergrond heeft de deskundige een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de grond op basis van het geldende bestemmingsplan recreatie, deels met functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning en op basis van een wijziging van de bestemming naar Wonen.

Bij de waardering van de huidige en de toekomstige staat zijn onderstaande aspecten meegenomen die zowel positief als negatief effect kunnen hebben op de waardering.

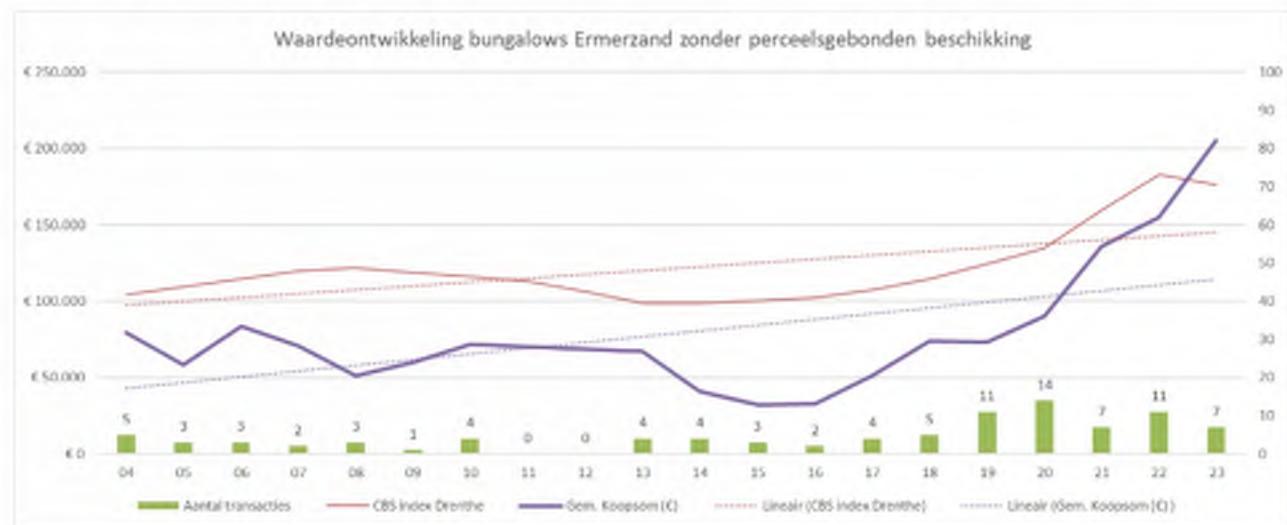
- In de periode tussen 2017 en 2023 is een waardeverandering gaande, ontstaan door onder andere de overname van het eigendom belast met het recht van erfpacht van de gemeente Coevorden door de Coöperatieve Vereniging Ermerzand (CVE), het afkopen van de erfpacht in bloot eigendom door de eigenaren, de aanwijzing van het park als vitaal woonpark en het einde van de erfpacht waarbij de grond in eigendom is overgegaan.
- De aanwijzing als mogelijk woonpark door de gemeente Coevorden heeft tot gevolg dat voor alle bungalows 2% overdrachtsbelasting wordt erkend in plaats van 10,4%.
- Na de bestemmingsplanwijziging zal het voor een kopende partij eenvoudiger zijn om een hypotheek af te kunnen sluiten vanwege de woonbestemming. In plaats van een recreatiehypotheek tot 70% financiering, kan er een woninghypotheek worden afgesloten tot 100% financiering. Dit geldt voor alle appartementsrechten.
- Er is een beperkt aantal financiers die recreatiehypotheeken verstrekken. Woningen worden door alle financiers (ook buitenlandse financiers) gefinancierd. Hierdoor is er ook een lagere rente op woningen dan op recreatiwoningen.
- Perceelsgebonden beschikking - Een perceelsgebonden beschikking is notarieel over te dragen is, echter een financiering is door de huidige bestemming "recreatie" beperkt. Er zit dus een waardestijging in na de bestemmingsplanwijziging door ruimere financieringsmogelijkheden.
- Persoonsgebonden beschikking - Een persoonsgebonden beschikking is niet notarieel over te dragen. Er is geen meerwaarde van de persoonsgebonden beschikking in de huidige situatie behalve voor de eigenaar zelf.
- Beperking van de bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden tot 100 m² zijn beperkter dan gebruikelijk bij woningbouw in het buitengebied.
- Verschillen in kwaliteitsniveau van de bungalows.
- Perceehwaarde (ligging, tuinaanleg).
- De transacties zijn in de afgelopen jaren toegenomen, waarbij onder andere de kwaliteit en afwerkingsniveau van de opstal, de ligging, de woonoppervlakte en/of een eventuele perceelsgebonden beschikking van invloed is op de waarde.
- De marktwaarde van de bungalows is harder gestegen dan de indexering voor deze regio. Kopers lopen mogelijk vooruit op een bestemmingsplanwijziging zoals is vastgelegd in het programma vitaal woonpark. Dit programma is als bijlage toegevoegd.



- Gemiddeld is de waarde van een perceel met een bungalow met een perceelsgebonden beschikking hoger dan een perceel zonder perceelsgebonden beschikking. Dit verschil wordt kleiner, de waarden van de bungalows groeien naar elkaar toe. Kopers lopen mogelijk vooruit op een bestemmingsplanwijziging zoals is vastgelegd in het programma vitale vakantieparkengrond.
- Na de bestemmingsplanwijziging kunnen de verhuurmogelijkheden beperkt worden door de geldverstreker. In de voorwaarden staat vaak dat er niet verhuurd mag worden, dit omdat het onderpand niet vrij verkocht kan worden indien de eigenaar niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen.
- Bungalows met een perceelsgebonden beschikking hebben het gebruiksrecht van zowel wonen als recreëren. Bij een transformatie van de bestemming van verblijfsrecreatie naar wonen, kan de bungalow alleen nog gebruikt worden voor de functie van wonen. Bungalow-eigenaren kunnen wel gebruik maken van het overgangsrecht. Het overgangsrecht maakt het mogelijk om een bungalow met de bestemming wonen te blijven gebruiken voor verblijfsrecreatie, als deze bungalow voor de bestemmingsplanwijziging al voor verblijfsrecreatieve doeleinden werd gebruikt. Het is echter niet mogelijk om de bungalow wisselend in te zetten voor wonen en recreëren. De deskundige schat in dat dit geen effect heeft op de waardestijging van de grond.

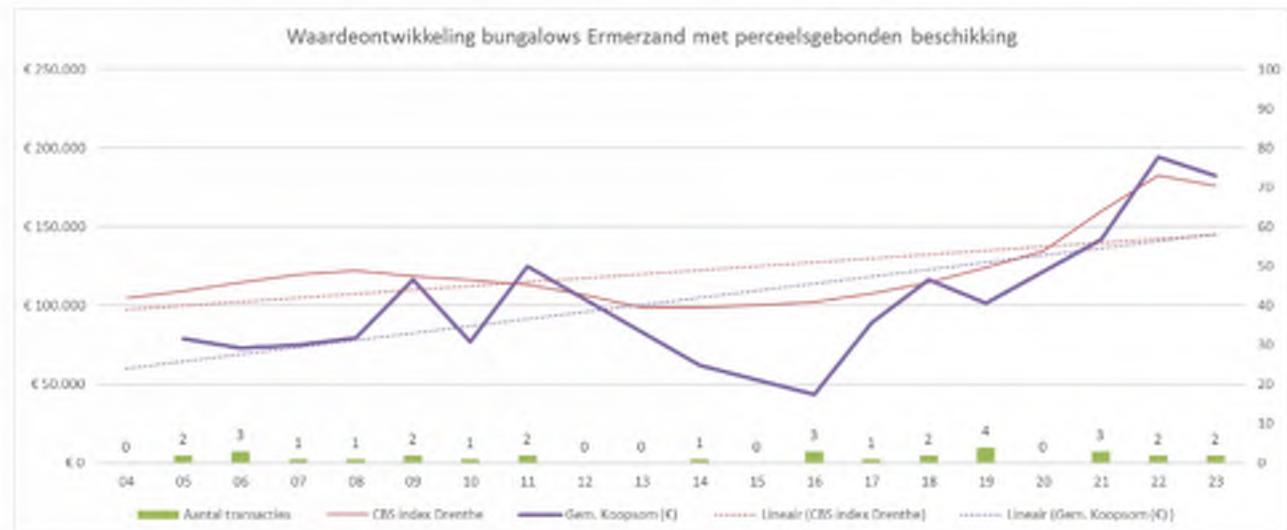


Aan de hand van de gegevens in Bijlage 3 Tabel gemiddelde koopsommen bungalows Ermerzand zijn de onderstaande grafieken gemaakt. Deze grafieken geven meer inzicht in de waardeontwikkeling van de grond en de bungalows.



Bovenstaande grafiek laat met de trendlijnen zien dat de waardeontwikkeling van de bungalows zonder perceelsgebonden beschikking op park Ermerzand groter is dan de CBS-index voor Drenthe.

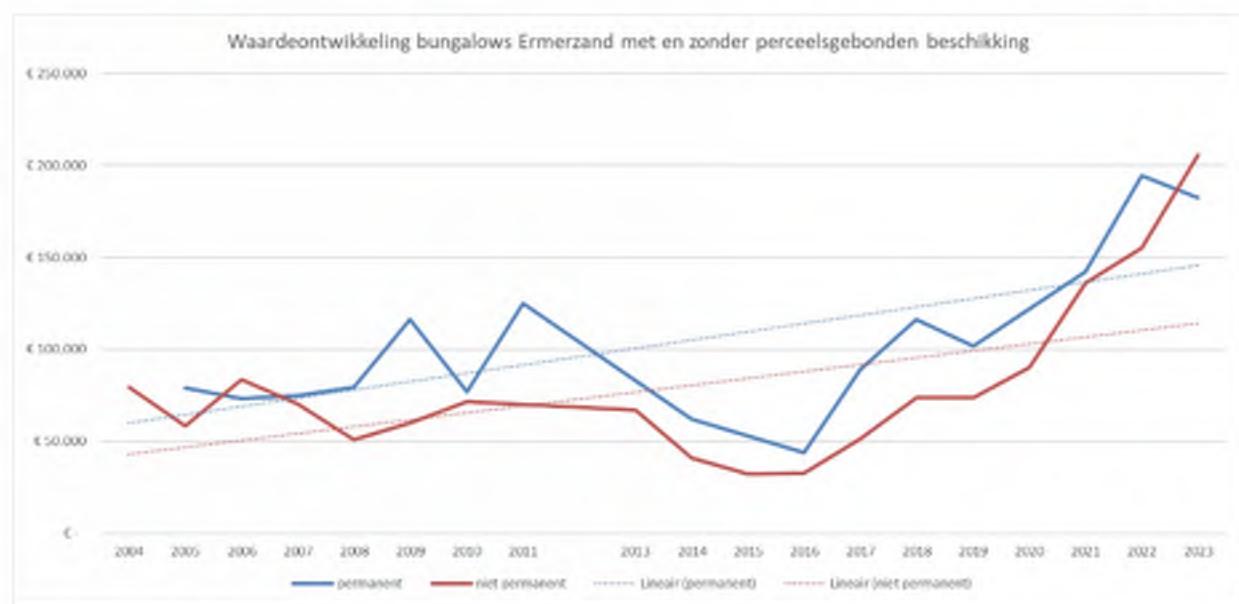
Daarbij moet opgemerkt worden dat de CBS-index geen waarde is in geld maar het is een verhouding die in de grafiek geplaatst is ter verduidelijking.



Bovenstaande grafiek laat met de trendlijnen zien dat ook de waardeontwikkeling van de bungalows met een perceelsgebonden beschikking op park Ermerzand groter is dan de CBS-index voor Drenthe.

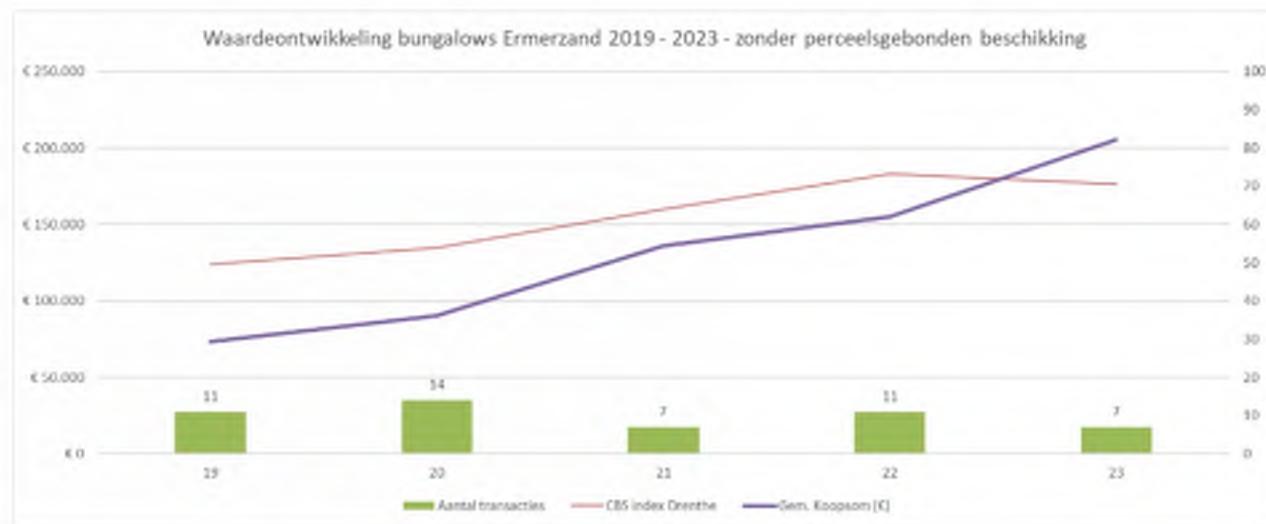
Voor dit overzicht is met de huidige perceelsgebonden beschikkingen naar het verleden gekeken. Hierdoor kunnen er afwijkingen zijn ontstaan omdat er in het verleden beschikkingen zijn overgezet van de ene bungalow naar de andere bungalow.





Bovenstaande grafiek laat zien dat de koopsommen van bungalows met een perceelsgebonden hoger zijn dan bungalows zonder een perceelsgebonden beschikking. De grafiek laat ook zien dat de koopsommen naar elkaar zijn toegegroeid.

Waardeontwikkeling bungalows zonder perceelsgebonden beschikking



Voor de waardering is gekeken naar de transacties op bungalowpark Ermerzand in de periode 2019 t/m 2023. Er is voor deze periode gekozen omdat de overdracht van het bloot eigendom van de grond en de splitsing in appartementsrechten voor deze periode was afgerond en in oktober 2020 het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden is vastgesteld door de gemeenteraad. 2019 is daardoor een goed referentiejaar.

In 2019 was de gemiddelde koopsom ongeveer € 78.300,- voor bungalows zonder perceelsgebonden beschikking. Hierbij is een bungalow buiten beschouwing gelaten die via een veiling tegen een niet representatieve waarde is verkocht. In 2023 was de gemiddelde koopsom € 205.000,-.

Een koopsom van € 78.300,- in 2019 zou volgens de CBS index voor Drenthe in 2023 € 111.000,- zijn. Er is een extra waardestijging op de bungalows zonder perceelsgebonden beschikking gerealiseerd van € 94.000,-.

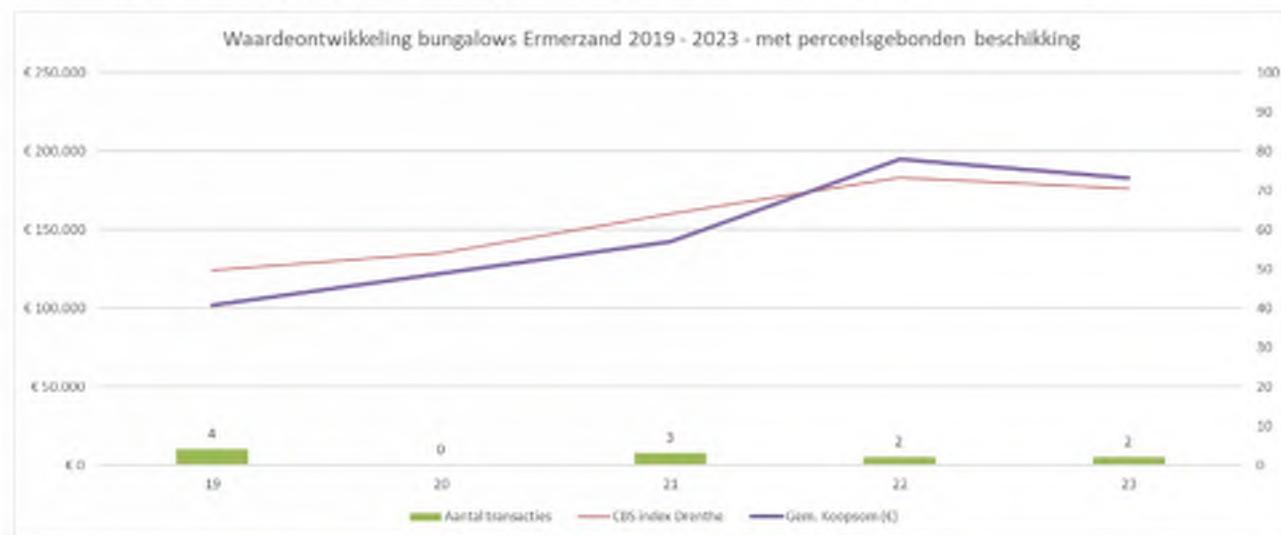




Er kunnen meerdere redenen zijn voor de extra waardestijging. Een deel van de waardestijging is toe te wijzen aan het niet handhaven van permanente bewoning en aan de aanwijzing als vitaal woonpark. Vooruitlopend op de bestemmingsplanwijzigingen 'gokken' mensen erop dat er blijvend permanent gewoond mag worden.

Er kan ook verschil zitten in de grootte, de kwaliteit en de ligging van de bungalows die op een later moment zijn verkocht. De laatste jaren zijn er ook meerdere bungalows uitgebouwd en gemoderniseerd, maar dit kan ook weer een gevolg zijn van de mogelijke bestemmingsplanwijziging.

Waardeontwikkeling bungalows met perceelsgebonden beschikking



De bungalows met een perceelsgebonden beschikking laten ook een waardestijging zien. In de periode 2019 t/m 2023 zijn er 11 bungalows met een perceelsgebonden beschikking verkocht.

In 2019 was de gemiddelde koopsom ongeveer € 102.000,- voor bungalows met een perceelsgebonden beschikking. In 2023 was de gemiddelde koopsom € 182.000,-.

Een koopsom van € 102.000,- in 2019 zou volgens de CBS index voor Drenthe in 2023 € 146.000,- zijn. Er is een extra waardestijging op de bungalows met een perceelsgebonden beschikking gerealiseerd van € 36.000,-.

De waardestijging is onder andere te verklaren omdat het hele park aantrekkelijker wordt om te wonen. Bungalows met een perceelsgebonden beschikking profiteren hier ook van.

Vanwege het lage aantal bungalows met een perceelsgebonden beschikking dat verkocht is in de periode 2019 t/m 2023 is voorzichtigheidshalve de extra waardestijging naar beneden bijgesteld tot € 30.000,-.



Grondquote

Het aandeel van de waarde van de ondergrond in de gehele onroerende zaak (grond met opstellen, tuin, infrastructuur etc.) is de grondwaarde of grondquote.

Bij vrijstaande woningen ligt de grondquote tussen 30% en 35%. Voor twee-onder-een-kapwoningen is deze ongeveer 25% en voor tussenwoningen tussen 18% en 20%.

De deskundige heeft de grondquote voor park Ermerzand vastgesteld op 22%. Daarbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Het betreft geschakelde bungalows
- Het perceel is relatief klein ten opzichte van de bungalow
- Er is sprake van een zeer goede ligging in het groen en nabij een recreatieplaats

Waardeontwikkeling door ruimere financieringsmogelijkheden

Naast de reeds gerealiseerde waardestijging, wordt ingeschat dat de waarde verder stijgt door ruimere financieringsmogelijkheden en het wegvalLEN van onzekerheid. De deskundige verwacht na wijziging een extra waardestijging van alle bungalows met minimaal € 15.000,-.

De deskundige heeft dit als volgt gewaardeerd:

	gerealiseerde extra waardestijging 2019-2023	verwachte extra waardestijging na wijziging	totale waardestijging	toewijzing aan grond en het exclusieve gebruiksrecht	toewijzing aan het opstal
grondquote				22%	78%
zonder perceelsgebonden beschikking	€ 94.000	€ 15.000	€ 109.000	€ 23.980	€ 85.020
perceelsgebonden beschikking	€ 30.000	€ 15.000	€ 45.000	€ 9.900	€ 35.100

Rekening houdend met de eerder vermelde aspecten en de gerealiseerde gemiddelde koopsommen heeft de deskundige de waarde als volgt vastgesteld:

Waardeverandering van de grond en het exclusief gebruiksrecht

als gevolg van wijziging van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen'.

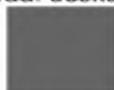
Grond en gebruiksrecht van recreatie naar wonen

Waardeverandering	€ 24.000,-
-------------------	------------

Grond en gebruiksrecht recreatie met functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning naar wonen

Waardeverandering	€ 10.000,-
-------------------	------------

Hierbij dient opgemerkt te worden dat er is uitgegaan van een vaste perceelgrootte van 158 m², ongeacht de ligging op het park, ongeacht de staat van de bungalow. Doorgaans hebben percelen aan de rand van het park een hogere waarde dan percelen elders in het park.





Geraadpleegde informatie

Door de deskundige is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ✓ Informatie opdrachtgever - Quick Scan Transformatie
- ✓ Informatie notaris
- ✓ Bestemmingsplaninformatie (via www.ruimtelijkeplannen.nl)
- ✓ Uittreksel KvK Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.(CVE Emerzand)
- ✓ Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden
- ✓ Uitvoeringsplan Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)
- ✓ Kadaster
- ✓ Database VBO
- ✓ Eigen database van de deskundige
- ✓ Waarneming ter plaatse door de deskundige

Datum en ondertekening

Ik vertrouw erop te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige rapport opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldu:

Erm,

Mevr
Regi

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

Erm, 10 november 2022

ICS REV RT

RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer Top Supplier HISWA-RECRON



Bijlage 1 Getekende overeenkomst tot het laten uitvoeren van de taxatie



Gemeente Coevorden
Programma Vitale Vakantieparken
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Sleen, 4 september 2023

Betreft: Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand te Erm

Geachte heer Baas en transitiecommissie bungalowpark Ermerzand,

Hierbij brengen wij een vrijblijvende offerte uit voor de taxatie van bungalowpark Ermerzand. Wij danken de betrokken partijen voor de aanvraag.

Uitgangspunt voor de offerte is de offerteaanvraag van de heer Tonny Baas, Projectleider Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden, versie 21 augustus 2023.

In de offerteaanvraag staan de volgende uitgangspunten beschreven:

- *Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het recht om er te wonen is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'uvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of een welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeente daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de samenzeggelheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.*
- *Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.*
- *Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;*
- *De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een stafel (= nuancing voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceelsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagend.*

Voor wat betreft het eerste punt willen we graag voor aanvang van de taxatie vernemen of er varianten uitgewerkt dienen te worden. In deze offerte zijn we er vooralsnog van uitgegaan dat de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijven. Voor een bungalow is dat maximaal 100 m² inclusief eventuele inpandige bergingen en overkappingen volgens de bouwregels van bungalowpark Ermerzand.

Zwanenburg Makelaardij
De Goomhoek 8
7841 HC Sleen
0591-30 40 50

info@zwanenburgmakelaardij.nl
www.zwanenburgmakelaardij.nl
KvK: 81433840



Per bungalow is er een exclusief gebruikrecht van 158 m² grond volgens de splitsingsakte en de daarbij behorende tekening uit 1974. Het gaat hierbij om de tuin inclusief de bungalow. Bij meerdere bungalows is er meer grond in gebruik dan de 158 m². Omdat de taxatie op parkniveau is, gaan we uit van 158 m² grond per bungalow. Indien gewenst kunnen we een variant uitwerken. We horen dat graag voor oervang van de taxatie.

Daarnaast zijn we ervan uitgegaan dat de heer Arjan Mulder van Recreatief Bedrijfsmakelaars de controllerend taxateur zal zijn en dat de (eventuele) kosten voor zijn diensten verrekend zullen worden tussen project Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden en Recreatief Bedrijfsmakelaars.

De taxatie wordt vastgelegd in een zogenaamd 'Deskundigenrapport'.

In het rapport worden de volgende punten beschreven: ooddrachtaar, object, deskundige (taxateur) en kwalificaties, controllerend taxateur en kwalificaties, doel van de rapportagetaxatie, uitgangspunten, verklaring van de deskundige, plausibiliteitsverklaring, geldigheid taxatie, bestemming, methodiek, waardering, conclusie, ondertekening en bijlagen.

Het rapport wordt digitaal als pdf-document opgeleverd.

We hebben de volgende planning voor ogen:

- week 37 Vaststellen methodiek en waardering
- week 38 Opstellen deskundigenrapport
- week 40 Toetsing door controllerend taxateur
- week 41 Oplevering en presentatie deskundigenrapport

In overleg kan de planning bijgesteld worden.

De taxatie en het deskundigenrapport kunnen we aanbieden

- De geldigheid van deze offerte is 30 dagen.
- Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw.
- Facturatie vindt plaats na oplevering van het deskundigenrapport.
- De betalingstemijn is 14 dagen na factuurdatum.
- Op al onze leveringen en diensten zijn de 'Algemene voorwaarden professionele opdrachgevers VBO' van toepassing, waarvan een kopie als bijlage is toegevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk om deze offerte bij akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Wanneer u vragen en/of opmerkingen heeft, horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

Karin Zwanenburg
Makelaar o.z. / Register-Taxateur

Voer akkoord,

Naam

EVM 12-10-23

Datum, plaats :

Handtekening

Zwanenburg Makelaardij
De Goornhoek 8
7841 HC Sleen
0691-30 40 50

info@zwanenburgmakelaardij.nl
zwanenburgmakelaardij.nl
81433840



Bijlage 2 Overzicht appartementsrechten en beschikkingen

In deze bijlage een overzicht van de bungalows volgens het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland.

De **geel** gearceerde percelen hebben overeenkomstig het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand enkelbestemming recreatie met functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning. Deze perceelsgebonden beschikking is juridisch overdraagbaar (ruimtelijkeplannen.nl).

Ermerzand				
Huisnummer	Gemeente	Sectie	Complexaanduiding	Appartementsindex
1	Sleen	R	547-A	1
2	Sleen	R	547-A	2
3	Sleen	R	547-A	3
4	Sleen	R	547-A	4
5	Sleen	R	547-A	5
6	Sleen	R	547-A	6
7	Sleen	R	547-A	7
8	Sleen	R	547-A	8
9	Sleen	R	547-A	9
10	Sleen	R	547-A	10
11	Sleen	R	547-A	11
12	Sleen	R	547-A	12
13	Sleen	R	547-A	13
14	Sleen	R	547-A	14
15	Sleen	R	547-A	15
16	Sleen	R	547-A	16
17	Sleen	R	547-A	17
18	Sleen	R	547-A	18
19	Sleen	R	547-A	19
20	Sleen	R	547-A	20
21	Sleen	R	547-A	21
22	Sleen	R	547-A	22
23	Sleen	R	547-A	23
24	Sleen	R	547-A	24
25	Sleen	R	547-A	25
26	Sleen	R	547-A	26
27	Sleen	R	547-A	27
28	Sleen	R	547-A	28
29	Sleen	R	547-A	29
30	Sleen	R	547-A	30
31	Sleen	R	547-A	31
32	Sleen	R	547-A	32
33	Sleen	R	547-A	33
34	Sleen	R	547-A	34



35	Sleen	R	547-A	35
36	Sleen	R	547-A	36
37	Sleen	R	547-A	37
38	Sleen	R	547-A	38
39	Sleen	R	547-A	39
40	Sleen	R	547-A	40
41	Sleen	R	547-A	41
42	Sleen	R	547-A	42
43	Sleen	R	547-A	43
44	Sleen	R	547-A	44
45	Sleen	R	547-A	45
46	Sleen	R	547-A	46
47	Sleen	R	547-A	47
48	Sleen	R	547-A	48
49	Sleen	R	547-A	49
50	Sleen	R	547-A	50
51	Sleen	R	547-A	51
52	Sleen	R	547-A	52
53	Sleen	R	547-A	53
54	Sleen	R	547-A	54
55	Sleen	R	547-A	55
56	Sleen	R	547-A	56
57	Sleen	R	547-A	57
58	Sleen	R	547-A	58
59	Sleen	R	547-A	59
60	Sleen	R	547-A	60
61	Sleen	R	547-A	61
62	Sleen	R	547-A	62
63	Sleen	R	547-A	63
64	Sleen	R	547-A	64
65	Sleen	R	547-A	65
66	Sleen	R	547-A	66
67	Sleen	R	547-A	67
68	Sleen	R	547-A	68
69	Sleen	R	547-A	69
70	Sleen	R	547-A	70
71	Sleen	R	547-A	71
72	Sleen	R	547-A	72
73	Sleen	R	547-A	73
74	Sleen	R	547-A	74
75	Sleen	R	547-A	75
76	Sleen	R	547-A	76
77	Sleen	R	547-A	77
78	Sleen	R	547-A	78



79	Sleen	R	547-A	79
80	Sleen	R	547-A	80
81	Sleen	R	547-A	81
82	Sleen	R	547-A	82
83	Sleen	R	547-A	83
84	Sleen	R	547-A	84
85	Sleen	R	547-A	85
86	Sleen	R	547-A	86
87	Sleen	R	547-A	87
88	Sleen	R	547-A	88
89	Sleen	R	547-A	89
90	Sleen	R	547-A	90
91	Sleen	R	547-A	91
92	Sleen	R	547-A	92
93	Sleen	R	547-A	93
94	Sleen	R	547-A	94
95	Sleen	R	547-A	95
96	Sleen	R	547-A	96
97	Sleen	R	547-A	97
98	Sleen	R	547-A	98
99	Sleen	R	547-A	99
100	Sleen	R	547-A	100
101	Sleen	R	547-A	101
102	Sleen	R	547-A	102
103	Sleen	R	547-A	103
104	Sleen	R	547-A	104
105	Sleen	R	547-A	105
106	Sleen	R	547-A	106
107	Sleen	R	547-A	107
108	Sleen	R	547-A	108
109	Sleen	R	547-A	109
110	Sleen	R	547-A	110
111	Sleen	R	547-A	111
112	Sleen	R	547-A	112
113	Sleen	R	547-A	113
114	Sleen	R	547-A	114
115	Sleen	R	547-A	115
116	Sleen	R	547-A	116
117	Sleen	R	547-A	117
118	Sleen	R	547-A	118
119	Sleen	R	547-A	119
120	Sleen	R	547-A	120
121	Sleen	R	547-A	121
122	Sleen	R	547-A	122





123	Sleen	R	547-A	123
124	Sleen	R	547-A	124
125	Sleen	R	547-A	125
126	Sleen	R	547-A	126
127	Sleen	R	547-A	127
128	Sleen	R	547-A	128
129	Sleen	R	547-A	129
130	Sleen	R	547-A	130
131	Sleen	R	547-A	131
132	Sleen	R	547-A	132
133	Sleen	R	547-A	133
134	Sleen	R	547-A	134
135	Sleen	R	547-A	135
136	Sleen	R	547-A	136
137	Sleen	R	547-A	137
138	Sleen	R	547-A	138
139	Sleen	R	547-A	139
140	Sleen	R	547-A	140
141	Sleen	R	547-A	141
142	Sleen	R	547-A	142
143	Sleen	R	547-A	143
144	Sleen	R	547-A	144
145	Sleen	R	547-A	145
146	Sleen	R	547-A	146
147	Sleen	R	547-A	147
148	Sleen	R	547-A	148
149	Sleen	R	547-A	149
150	Sleen	R	547-A	150
151	Sleen	R	547-A	151
152	Sleen	R	547-A	152
153	Sleen	R	547-A	153
154	Sleen	R	547-A	154
155	Sleen	R	547-A	155
156	Sleen	R	547-A	156
157	Sleen	R	547-A	157
158	Sleen	R	547-A	158
159	Sleen	R	547-A	159
160	Sleen	R	547-A	160
161	Sleen	R	547-A	161
162	Sleen	R	547-A	162
163	Sleen	R	547-A	163
164	Sleen	R	547-A	164
165	Sleen	R	547-A	165
166	Sleen	R	547-A	166



167	Sleen	R	547-A	167
168	Sleen	R	547-A	168
169	Sleen	R	547-A	169
170	Sleen	R	547-A	170
171	Sleen	R	547-A	171
172	Sleen	R	547-A	172
173	Sleen	R	547-A	173
174	Sleen	R	547-A	174
175	Sleen	R	547-A	175
176	Sleen	R	547-A	176
177	Sleen	R	547-A	177
178	Sleen	R	547-A	178
179	Sleen	R	547-A	179
180	Sleen	R	547-A	180
181	Sleen	R	547-A	181
182	Sleen	R	547-A	182
183	Sleen	R	547-A	183
184	Sleen	R	547-A	184
185	Sleen	R	547-A	185
186	Sleen	R	547-A	186
187	Sleen	R	547-A	187
188	Sleen	R	547-A	188
189	Sleen	R	547-A	189
190	Sleen	R	547-A	190
191	Sleen	R	547-A	191
192	Sleen	R	547-A	192
193	Sleen	R	547-A	193
194	Sleen	R	547-A	194
195	Sleen	R	547-A	195





Bijlage 3 Tabel gemiddelde koopsommen bungalows Ermerzand

jaar	Perceelsgebonden beschikking		Zonder perceelsgebonden besch.		Totaal	
	aantal	koopsom	aantal	koopsom	aantal	koopsom
2004			5	€ 79.500	5	€ 79.500
2005	2	€ 78.950	3	€ 58.333	5	€ 66.580
2006	3	€ 73.167	3	€ 83.667	6	€ 78.417
2007	1	€ 75.000	2	€ 70.500	3	€ 72.000
2008	1	€ 79.400	3	€ 51.000	4	€ 58.100
2009	2	€ 116.250	1	€ 60.000	3	€ 97.500
2010	1	€ 77.000	4	€ 71.500	5	€ 72.600
2011	2	€ 125.000			2	€ 125.000
2012						
2013			4	€ 66.926	4	€ 66.926
2014	1	€ 62.000	4	€ 40.875	5	€ 45.100
2015			3	€ 32.333	3	€ 32.333
2016	3	€ 43.667	2	€ 32.500	5	€ 39.200
2017	1	€ 89.000	4	€ 51.125	5	€ 58.700
2018	2	€ 116.375	5	€ 73.650	7	€ 85.857
2019	4	€ 101.625	11	€ 73.455	15	€ 80.967
2020			14	€ 90.241	14	€ 90.241
2021	3	€ 142.167	7	€ 135.929	10	€ 137.800
2022	2	€ 194.556	11	€ 155.182	13	€ 161.239
2023	2	€ 182.500	7	€ 205.429	9	€ 200.333
	30		93		123	

Bijlage 4 Beschrijving juridische situatie Ermerzand d.d. 15-04-2021

Bijlage 5 Brief leden VvE na einde erfpacht d.d. 01-07-2023

Bijlage 6 KvK uitreksel CVE Ermerzand d.d. 23-10-2023

Bijlage 7 Reglement van splitsing d.d. 08-01-1998

Bijlage 8 Splitsingstekening d.d. 29-03-1974

Bijlage 9 Statutenwijziging d.d. 17-11-2017

BESCHRIJVING JURIDISCHE SITUATIE PARK ERMERZAND

Aanleiding

Vanaf 2017 is Veen & Veste Notarissen (kantoor Coevorden) betrokken bij de erfpachtconversie van het park Ermerzand.

De erfpachtconversie is tot op heden nog niet geheel afgewerkt.

Er is behoefte in de markt bij eigenaren, potentiele kopers, makelaars, taxateurs en potentiele financiers aan een duidelijke beschrijving van de juridische status van het park.

Deze beschrijving heeft dan ook tot doel om inzicht te geven in de juridische status van het park per heden.

Daarnaast zijn hierna de mogelijke scenario's uitgewerkt voor de verdere afwikkeling van de erfpachtconversie.

Geschiedenis

Op 21 februari 1973 is door de gemeente Sleen (thans opgegaan in de gemeente Coevorden) aan de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A. (hierna te noemen: CVE) in erfpacht uitgegeven percelen grond totaal ongeveer groot 20.40.95 ha.

Op 14 maart 1974 is deze uitgifte ontbonden en vervangen door een nieuw recht van erfpacht, tevens omvattende het recht van opstal, op percelen grond totaal ongeveer groot 20.29.70 ha, na uitmeting 20.29.65 ha (bijlage 1).

Waar hierna staat vermeld recht van erfpacht is daaronder ook begrepen het recht van opstal. De voorwaarden en bepalingen waaronder het recht van erfpacht is uitgegeven zijn vastgelegd in deze akte, waaronder de looptijd die afloopt op 1 januari 2023.

Bij akte op 9 mei 1974 is het recht van erfpacht gesplitst in 196 appartementsrechten (bijlage 2) bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebungallow;
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE).

Ieder appartementsrecht maakt een onverdeeld aandeel uit in het recht van erfpacht.

Alle 196 appartementsrechteigenaren kunnen hierdoor alleen gezamenlijk beschikken over het recht van erfpacht.

De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand".

Jarenlang is de juridische constructie gebleven zoals hiervoor omschreven totdat door de aflopende termijn van het recht van erfpacht het appartementsrecht niet meer werd gefinancierd door hypothekerverstrekkers en de last van de oplopende canon als "hoog" werd ervaren door de eigenaren.

Het gevolg hiervan was dat de appartementsrechten moeilijk verhandelbaar waren, hetgeen effect had op de waarde.

Naar aanleiding hiervan is de CVE in gesprek gegaan met de gemeente Coevorden.

Veen & Veste Notarissen heeft in 2017 een advies geschreven aan de CVE om te komen tot haar doelstellingen.

Op basis van dit advies heeft de CVE gekozen voor de zogenaamde "spiegel splitsing".

De "spiegel splitsing" houdt het volgende in.

Enerzijds bestaat het recht van erfpacht dat is gesplitst in appartementsrechten.

Daarnaast wordt de eigendom belast met erfpacht (hierna ook genoemd: "bloot eigendom") gesplitst in appartementsrechten die gelijk zijn qua omvang aan de appartementsrechten die zijn ontstaan door de splitsing van het recht van erfpacht.

De appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht worden vervolgens juridisch overgedragen aan de eigenaren die gerechtigd zijn tot het appartementsrecht in het recht van erfpacht.

Als het erfpachtrecht komt te vervallen verkrijgen de eigenaren hierdoor de volledige eigendom van hun appartementsrecht (lees bungalow).

Het doel van de "spiegel splitsing" is dat wanneer het recht van erfpacht vervalt alle appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht aangroeien tot volledige eigendom van het appartementsrecht.

Hierna bestaat er nog één appartementsrecht waarvan de eigenaar volledig eigenaar is.

De onderhandelingen met de gemeente en het advies van Veen & Veste Notarissen heeft ertoe geleid dat de CVE de eigendom belast met het recht van erfpacht heeft gekocht van de gemeente Coevorden.

Op 4 december 2017 is de eigendom belast met erfpacht van de percelen grond groot 20.29.65 ha door de gemeente Coevorden overgedragen aan de CVE (bijlage 3).

De eigendom belast met erfpacht is door de CVE bij akte op 5 april 2018 gesplitst in 196 appartementsrechten (bijlage 4) bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebungalow;
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE).

Bij deze akte is verwezen naar de splitsingstekening behorende bij de splitsing van het recht van erfpacht waardoor de omvang van de appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht gelijk is aan de omvang van de appartementsrechten in het recht van erfpacht.

De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Park Ermerzand Dalerstraat 38b/Ermerzand 1 tot en met 195 te Erm".

Deze laatste Vereniging is een andere vereniging dan de vereniging van eigenaars ontstaan bij splitsing van het recht van erfpacht.

Vervolgens heeft de CVE de 195 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht aangeboden aan de bungalow-eigenaren voor € 10.500.

Appartementsindex 196 is juridisch in eigendom gebleven van de CVE.

Heden

Op het moment dat deze toelichting is opgemaakt (april 2021) zijn 193 van de 195 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht overgedragen aan bungaloweigenaren. Met de laatste 2 eigenaren probeert de CVE nog tot een overeenkomst te komen.

De appartementseigenaren die zowel het appartementsrecht in het recht van erfpacht als in het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht bezitten, zijn verplicht hun aandeel in de erfpachtcanon te betalen aan zichzelf (zogenaamde "vestzak-broekzak").

Hierdoor vervalt voor hen de plicht om hun aandeel in de canon te voldoen.

De eigenaar is gerechtigd tot 2 verschillende appartementsrechten die samen gelijk zijn aan de gerechtigdheid in de volle eigendom van het appartementsrecht.

Toekomst

De CVE heeft tot doel de laatste 2 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht die nog in haar bezit zijn voor 1-1-2023 over te dragen aan de betreffende eigenaren die gerechtigd zijn tot het appartementsrecht in het recht van erfpacht van de betreffende bungalows.

Voor 1-1-2023

Als alle appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht zijn overgedragen aan bungaloweigenaren kan de notaris controleren of alle eigenaren die gerechtigd zijn tot de appartementsrechten recht van erfpacht gelijk zijn aan de eigenaren die gerechtigd zijn tot de appartementsrechten recht van eigendom belast met erfpacht.

Als de tenaamstelling bij ieder appartementsrecht (lees bungalow) gelijk is dan kan de notaris concluderen dat het recht van erfpacht door vermenging teniet is gegaan (eventueel na afstand van het recht van erfpacht door alle appartementseigenaars gezamenlijk).

Als gevolg hiervan vervalt het recht van erfpacht waardoor de splitsing in appartementsrechten van het recht van erfpacht vervalt.

Hierdoor is iedere bungaloweigenaar hierna gerechtigd tot de volle eigendom van zijn appartementsrecht.

Op 1-1-2023

Op 1-1-2023 vervalt het huidige recht van erfpacht doordat de looptijd is verstreken.

Het gevolg van het vervallen van het recht van erfpacht door tijdsverloop (evenals bij de hiervoor vermelde vermenging/afstand), is dat de splitsing in appartementsrechten van het recht van erfpacht van rechtswege wordt opgeheven (art. 5:143 lid 1 sub a Burgerlijk Wetboek).

Door opheffing van de splitsing wordt de betreffende vereniging van eigenaars van rechtswege ontbonden.

De in appartementsrechten gesplitste bloot eigendom wast aan tot vol eigendom.

De splitsing uit 2018 van de bloot eigendom blijft bestaan voor de volle eigendom.

Doordat de splitsing uit 2018 van de eigendom belast met erfpacht blijft bestaan, zijn de bungaloweigenaren niet meer eigenaar van (1) een aandeel in het recht van erfpacht en/of (2) een aandeel in de eigendom belast met erfpacht maar van de volle eigendom.

Dit is niet van toepassing op de eigenaren die alleen het appartementsrecht in het recht van erfpacht bezitten natuurlijk.

Schematische weergave

De hiervoor omschreven juridische constructie is schematisch weergegeven in bijlage 5.

Gevolgen voor eigenaren die het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht nog niet hebben verkregen op 1-1-2023

De eigenaren die op 1-1-2023 alleen het appartementsrecht in het recht van erfpacht bezitten zullen tot 1-1-2023 canon dienen te betalen aan de CVE (eigenaar van de appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht).

Op 1-1-2023 vervalt het recht van erfpacht en de splitsing zoals hiervoor beschreven.

Hierdoor verliezen zij hun recht op gebruik en eigendom van de bungalow.

Op grond van art. 13 lid a van de erfpachtvoorraarden dient de CVE de waarde van de opstallen en installaties te vergoeden aan de eigenaar.

Doordat het recht van erfpacht vervalt door tijdsverloop, vervalt ook het eventueel op het appartementsrecht (ontstaan uit het recht van erfpacht) gevestigde hypothekrecht (art. 3:81 lid 2 sub a juncto art. 82 BW).

Indien het appartementsrecht in het recht van erfpacht is bezwaard met een hypothekrecht dan verkrijgt de hypothekhouder op grond van de wet een pandrecht op voormeld vergoedingsrecht van de eigenaar bestaande uit de waarde van de opstallen en installaties (art. 3:229 lid 1 BW).

Op verzoek van de eigenaar en met medewerking van de CVE is het mogelijk om een nieuw erfpacht te vestigen voor de bungalows waarvan de blote eigendom nog niet is overgedragen door de CVE.

Verlenging van het recht van erfpacht is niet wenselijk omdat dan het recht van erfpacht ook in stand blijft voor alle andere eigenaren die het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht hebben verkregen. Dit is niet de bedoeling van de CVE.

De vestiging van een nieuw recht van erfpacht dient plaats te vinden bij notariële akte gevolgd door inschrijving van een afschrift in het kadastrale register.

De vestiging is belast met overdrachtsbelasting.

De juridische situatie blijft dan uiteindelijk praktisch ongewijzigd en de kosten voor vestiging van een recht van erfpacht zijn aanzienlijk, zonder dat het de huidige juridische situatie wezenlijk verandert.

Door vestiging van een nieuw recht van erfpacht wordt het huidige probleem weer vooruit geschoven.

Om de rechten van een eventuele hypothekhouder te waarborgen dient een nieuwe hypothekakte te worden gevestigd op het nieuw te vestigen recht van erfpacht gevolgd door inschrijving van een afschrift in het register van het Kadaster.

Positie hypothekhouder na opheffing splitsing

Hypotheek alleen op het appartementsrecht in het recht van erfpacht (mogelijk vanaf 9 mei 1974) en bungalow-eigenaar is ook eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht

Tot 1-1-2023 kan de hypothekhouder het appartementsrecht in het recht van erfpacht in het openbaar executeren.

De eigenaar blijft eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht.

Door deze executie herleeft het recht van erfpacht als het ware ondanks de ver menging. Als de hypothekhouder het geheel als zekerheid wenst dan is het mogelijk een akte van hypothecair bijverband op te stellen waarbij de bank het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht ook als onderpand verkrijgt naast het appartementsrecht in het recht van erfpacht.

De hypothekhouder behoudt dus zijn zekerheidsrecht en kan deze eventueel uitbreiden.

Op 1-1-2023 vervalt het recht van erfpacht door tijdsverloop.

Hierdoor vervalt ook het recht van hypotheek (art. 3:81 lid 2 sub a juncto art. 82 BW) op het appartementsrecht ontstaan uit het recht van erfpacht omdat het hypotheekrecht een afhankelijk recht (en een nevenrecht) is.

Een financier dient hiervan op de hoogte te zijn en dient dan ook de looptijd van de hypothecaire lening te hebben aangepast aan de looptijd van het recht van erfpacht.

Bij het vervallen van een hypotheekrecht vervalt de zekerheid voor de hypothekhouder. De lening blijft wel bestaan maar zonder zekerheid tot terugbetaling op het onderpand.

Hypotheek alleen op het appartementsrecht in het recht van erfpacht (mogelijk vanaf 9 mei 1974) en bungaloweigenaar is geen eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht

Tot 1-1-2023 kan de hypothekhouder het appartementsrecht in het recht van erfpacht in het openbaar executeren.

De CVE blijft eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht.

Op 1-1-2023 vervalt het recht van erfpacht door tijdsverloop.

Hierdoor vervalt op grond van de wet ook het recht van hypotheek (art. 3:81 lid 2 sub a juncto art. 82 BW) omdat het hypotheekrecht een afhankelijk recht (en een nevenrecht) is.

De hypothekhouder verkrijgt op grond van de wet een pandrecht op het vergoedingsrechten (art. 3:229 lid 1 BW) zoals hiervoor vermeld.

Hypotheek op het appartementsrecht in het recht van erfpacht en het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht (mogelijk vanaf 5 april 2018)

Voor 1-1-2023 kan de hypothekhouder de beide appartementsrechten gezamenlijk in het openbaar executeren.

Na 1-1-2023 kan de hypothekhouder het appartementsrecht in de volle eigendom in het openbaar executeren.

Dit zal in de praktijk geen verschil moeten maken voor de financier.

Bijlagen

1. akte vestiging recht van erfpacht, ook omvattende het recht van opstal, ingeschreven in het register van het kada ster te Assen in deel 2778 nummer 48.
2. akte splitsing recht van erfpacht in appartementsrechten, ingeschreven in het register van het kada ster te Assen in deel 2791 nummer 76.
3. akte van levering eigendom belast met erfpacht, ingeschreven in het register van het kada ster in deel 72098 nummer 6.
4. akte splitsing eigendom belast met recht van erfpacht in appartementsrechten, ingeschreven in het register van het kada ster in deel 72937 nummer 44.
5. Schematische weergave juridische constructie.



orden.

J

veen en Veste Notarissen
Coevorden
Telefoon: 0524 517755
Email: info@notariaatcoevorden.nl

Mededeling bestuur bungalowpark Ermerzand

Aan: Alle leden van de CVE en VvE

Datum: juli 2023

Betreft: Situatie einde erfpacht en Vereniging van Eigenaren.

Geachte eigenaren,

Jongstleden, 30 juni 2023, hebben alle eigenaren van het park het einde van de erfpacht verklaard. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2023 het recht van erfpacht en het recht van opstal samen zijn gevoegd tot een recht van blooteigendom waarmee we als eigenaar de volledige eigendomsrechten hebben over het perceel van 158m² met daarop gevestigd de opstal.

Voor een kopende of verkopende partij zal het nu eenvoudiger zijn een hypotheek af te kunnen sluiten, immers de erfpacht bestaat niet meer.

Daarnaast is automatisch de oude VvE (erfpacht) komen te vervallen en is per 1 juli 2023 de oude VvE met als bestuurder de administrateur [REDACTED] niet meer actief. Formeel is er geen bestuurder voor de VvE in functie.

Per 1 juli 2023 is de nieuwe VvE, met de statuten uit 2018, actief geworden.

Echter is na de laatste ALV van de VvE het ontslag aangeboden aan alle bestuursleden van deze nieuwe VvE en is er geen nieuwe ALV uitgeschreven om nieuwe bestuursleden voor de VvE te benoemen.

Op dit moment hebben wij een vereniging van eigenaren (VvE) zonder bestuursleden. In dat geval moet de andere vereniging, in ons geval de Coöperatieve Vereniging, de taken tijdelijk waarnemen.

Omdat de VvE bij de KvK ingeschreven moet zijn met minimaal 1 rechtspersoon, heeft het CVE bestuur besloten één van de kandidaten voor de nieuwe VvE, de penningmeester [REDACTED] te laten inschrijven.

Zij kan dan zorgen voor een nieuwe rekening die nodig is voor de VvE en verder voorbereidend werk doen wat nodig is om een nieuw bestuur, bestaande uit een voorzitter, penningmeester en secretaris, te kunnen installeren.

Normaliter moeten leden van een bestuur door een ALV benoemd worden en worden deze bij de KvK ingeschreven, maar gezien de huidige situatie meent het bestuur deze voorlopige en tijdelijke stap van inschrijving te moeten zetten.

Mocht bij de verkiezing van de bestuursleden blijken dat [REDACTED] niet verkozen wordt, zal zij zich

weer laten uitschrijven.

Voor taken van de VvE die door moeten gaan, zoals overdrachten bij verkoop en verzekeringszaken, zal het CVE bestuur deze taken uitvoeren totdat een bestuur is geïnstalleerd.

Van de eigenaren die bouwaanvragen en dergelijke indienen of ingediend hebben wordt begrip gevraagd als zaken niet direct afgehandeld worden. Dat betekent niet dat u nu uw gang kunt gaan!

J J (oud-administrateur) zal het bestuur ondersteunen daar waar nodig is met betrekking tot lopende zaken.

Voor de VvE roepen wij u als eigenaar op om na te denken over een functie binnen het VvE bestuur. Meldt u bij belangstelling aan via de receptie of de secretaris van de CVE, samen met een kleine introductie van uw zelf.

Op korte termijn zullen wij een bijzondere ALV uitschrijven om de kandidaten voor te dragen zodat deze

Algemene Ledenvergadering de 3 nieuwe bestuursleden kunnen benoemen en installeren.

Deze 3 nieuwe bestuursleden zullen onderling, conform de statuten, zelf bepalen welke functie zij binnen het bestuur zullen gaan uitoefenen.

Vanuit het bestuur bedanken wij alle eigenaren die hebben meegeWERKT aan het afschaffen van de erfpacht. Opnieuw een hele prestatie dat 100% van de leden hun handtekening hebben gezet, zoals ook ten tijde van de grondaankoop. Het moet gezegd worden, het was spannend tot de laatste uurtjes van 30 juni 2023, maar het is gelukt.

Laten we met dit resultaat er ook voor zorgen dat het oprichten van een goed nieuw bestuur voor de VvE vlot zal verlopen.

Met vriendelijke groet,
het bestuur CVErmerzand u.a.

Inzien uittreksel - Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A. (04025965)

Kamer van Koophandel, 23 oktober 2023 - 19:31

KvK-nummer 04025965

Rechtspersoon

RSIN	001302498
Rechtsvorm	Coöperatie
Statutaire naam	Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.
Statutaire zetel	Sleen
Datum akte van oprichting	24-08-1972
Datum akte laatste statutenwijziging	17-11-2017
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeerd op 23-06-2023.

Onderneming

Handelsnaam	Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.
Startdatum onderneming	24-08-1972
Activiteiten	SBI-code: 55202 - Jeugdherbergen en vakantiekampen
Werkzame personen	3

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000008286051</u>
Handelsnaam	Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.
Bezoekadres	Dalerstraat 38 B, 7843PE Erm
Telefoonnummer	0591564036
Faxnummer	0591564214
E-mailadres	info@bungalowparkermerzand.nl
Datum vestiging	24-08-1972
Activiteiten	SBI-code: 55202 - Jeugdherbergen en vakantiekampen Exploitatie van een rekreatiepark en verhuur van onroerende goederen
Werkzame personen	3

Bestuurders

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum	09-12-2017 (datum registratie: 05-03-2018)
Datum in functie	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Bevoegdheid	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Geboortedatum	23-05-2020 (datum registratie: 15-06-2020)
Datum in functie	Penningmeester
Titel	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Bevoegdheid	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Geboortedatum	23-05-2020 (datum registratie: 15-06-2020)
Datum in functie	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Bevoegdheid	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]

Geboortedatum	
Datum in functie	23-05-2020 (datum registratie: 15-06-2020)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	
Geboortedatum	
Datum in functie	23-05-2020 (datum registratie: 15-06-2020)
Titel	Secretaris
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 23-10-2023 om 19.31 uur.

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM "REKREATIEPARK ERMERZAND"

A. DEFINITIES

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder;

- a. "de akte": de akte van splitsing in appartementsrechten;
- b. "gebouw of gebouwen": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. "privé-gedeelte": het gedeelte van het gebouw of gebouwen met toebehoren, behorende tot een appartementsrecht als in deze akte is aangeduid;
- e. "gebruiker": diegene, die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte;
- f. "de vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in art. 876 b van het Burgerlijk Wetboek;
- g. "de vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in art. 876 b van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "de Coöp. Vereniging": de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand u.a. gevestigd te Sleen;
- i. "de administrateur": de bestuurder van de vereniging van eigenaars;
- j. "gemeenschap": de bijzondere vorm van gebonden mede-eigendom ontstaan door splitsing van gemeld erfpaachtrecht, tevens omvattend het recht van opstal, in appartementsrechten.

B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten

Artikel 2

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht van uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefting van dat recht het reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig haar bestemming. De bestemming van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 is die van (rekreative-) woning. Zij dienen overeenkomstig de aard en de standing van het bungalowpark te worden bewoond, onverminderd al hetgeen hieromtrent in het reglement is opgenomen. Het is, behoudens toestemming van de vergadering, niet toegestaan dat meer personen dan waarvoor de woningen zijn bestemd, (dat is ten hoogste zes personen) van de woonruimte gebruik maken. Het is niet toegestaan in de woningen hazardspelen en dergelijke en/of onzedelijke handelingen toe te staan, of toe te staan, dat hierin alcohol houdende dranken worden verkocht of ten verkoop in voorraad worden gehouden.
3. De bestemming van het appartementsrecht nummer 196 is die van exploitatie van een aantal gemeenschaps- en rekreactievoorzieningen, zoals de stichting en instandhouding van; een ontmoetingscentrum met restaurant, een supermarkt, een wasserette, woonruimte beheerder, kantoorruimte, een overdekt zwembad, weide, een trimbaan, kwekerij ten behoeve van aanleg en onderhoud van plantsoenen en grasvelden behoren tot dit appartement, een dubbele tennisbaan, een brug naar het eiland waarop o.a. een trimbaan is gelegen, een wegen- en padencomplex, een centraal antennesysteem en alles wat de eigenaresse van dit appartement nuttig en dienstig oordelen zal. Tot de bestemming van dit appartement behoort mede een verbod tot het parkeren van auto's en dergelijke op het wegen- en padencomplex, behoudens op de daarvoor aangewezen parkeerplaatsen. Er mogen geen (sta-)caravans op het terrein, het wegen- en padencomplex of op de parkeerplaatsen worden geparkeerd of geplaatst.
4. De eigendom van appartementsrecht nummer 196 zal berusten bij de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand u.a. te Sleen. Ieder der overige appartementseigenaars dient lid te worden van de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand u.a. te Sleen.
5. Een gebruik van dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming, bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken.
6. In geval van wijziging van de bestemming is art. 875 L lid 2. van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
7. Iedere op- aan- of onderbouw, zonder toestemming van de vergadering is verboden. Bij vervanging dienen originele materialen en onderdelen te worden gebruikt. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken, antennes en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering. Een door de vergadering verleende toestemming kan tenzij anders is bepaald, worden ingetrokken.

Artikel 3.

1. Iedere eigenaar is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het binnenschilderwerk, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerkingen van de vloeren, het schoonhouden en ontstoppen van alles sanitair en leidingen, de reparatie van hang- en sluitwerk aan de deuren en ramen. Tot dat onderhoud behoort ook het buitenschilderwerk en buitenonderhoud ten aanzien waarvan de vergadering echter kan bepalen, dat dit collectief en voor gezamenlijke rekening geschiedt.
2. De wijze van de frequentie van buitenonderhoudswerkzaamheden, alsmede het kleurenpatroon van het buitenschilderwerk, alsmede alles wat tot deze zaken betrekkelijk is, wordt door de vergadering vastgesteld.
3. Indien voor het verrichten van een handleiding met betrekking tot een privé-gedeelte de toegang tot- of het gebruik van een ander privé-gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van art. 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machting van de kantonrechter.
4. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijd in kennis te stellen.
5. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 4.

1. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten zijn verplicht de installaties, alsmede het onderhoud daarvan, van radio, televisie, en dergelijke, speciaal wat betreft de centrale antenne, welke met de toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het bij hen in gebruik zijnde gebouw of de daarbij behorende grond worden aangebracht, te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten moeten de hoofdaansluitingen, alsmede het onderhoud daarvan, van gas, van water en elektriciteit, alsmede radio en televisie en dergelijke met bijbehorende meters en installaties gedogen.
3. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten zijn verplicht de daartoe geëigende en speciaal op het centraal antennesysteem afgestemde toetsel –en antenneverbindingssnoeren voor radio en televisie te gebruiken. De vergadering kan besluiten tot gezamenlijke inkoop van zodanige snoeren. In geval van gebruik van een ander dan het voorgeschreven snoer is de eigenaar, zowel als de gebruiker aansprakelijk voor de eventueel ontstane schade.

Artikel 5.

Iedere eigenaar of gebruiker ts tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan hebouwen en andere zaken en voor onredelijke hinder, veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden, die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 6.

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen vierentwintig uur 's nachts en 's morgens zeven uur verboden.

Artikel 7.

1. Alle privé-gedeelten zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten de betrokken privé-gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 8.

1. De eigenaar of gebruiker van een privé-gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het reglement.
2. De vierde titel van het Tweede Boek van de het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters en dergelijke te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn.
5. Een reeds verleende toestemming kan – tenzij anders bepaald – worden ingetrokken.

Artikel 9

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van de hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van schade.

C. FINANCIËLEN

Artikel 10.

1. Tot de schulden en kosten bedoeld in artikel 875 f, 1^e lid onder a (schulden en kosten voor rekening van gezamenlijke eigenaars) van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. de schulden en kosten van de vereniging;
 - b. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of één derde;
 - c. de kosten van een rechtsgeding, waarin de gezamenlijke eigenaars als eiser of verweerders optreden;
 - d. de assurantiepremies verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 20 door de vergadering is besloten;
 - e. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - f. de verplichting tot betaling van de erfpachtscanon en met de erfpacht samenhangende geldelijk verplichtingen;
 - g. de overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.
2. De in het vorig lid bedoelde kosten komen voor gelijke delen ten laste van ieder der eigenaars van de appartementsrechten 1 tot en met 195.
3. Ingevolge het bepaalde in art. 2 lid 5 tweede zin van dit reglement dient ieder der eigenaars van de appartementsrechten 1 tot en met 195 lid te zijn van de coöperatie, appartement 196.

Artikel 11.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten in het vorige artikel eerste lid wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen als bedoeld in artikel 25 lid 2, laatste zin hierna. De eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 zijn ingevolge het vorige artikel, tweede lid, gehouden voor gelijke delen bij te dragen in de jaarlijkse schulden en kosten, waartoe de administrateur aan de eigenaars elk jaar een voorlopige bijdrage in rekening brengt. Deze voorlopige bijdrage is gebaseerd op bovenbedoelde begroting en op de bedragen, die de eigenaars eventueel uit hoofde van de in artikel 30 lid 2 hierna bedoelde omslag verschuldigd zijn alsmede op de vorming van het reservefonds in artikel 24 hierna omschreven.
2. Met ingang van een nader door de administrateur te bepalen datum zal door de eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195, bij wijze van voorschot – bijdragen maandelijks aan de vereniging worden overgemaakt één/twaalfde deel van de in lid 1 van dit genoemde voorlopige bijdrage.
3. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, waardoor wordt verwezen naar hetgeen in artikel 24 a van dit reglement omtrent het boekjaar is bepaald, wordt ter berekening van de door de eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195, verschuldigde definitieve bijdrage door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de vergadering van eigenaars voorgelegd.
4. Tenzij de vergadering van eigenaars anders beslist zullen overschotten, betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 worden gerestitueerd.
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten deze eigenaren dit tekort binnen één maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
6. Indien een van deze eigenaars niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde heeft voldaan, is hij daarover de wettelijke rente verschuldigd. Artikel 21 is niet van toepassing.

Artikel 12.

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens het recht van verhaal van de andere eigenaars op de eerstgenoemde.

E. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAARS VAN ZIJN PRIVE-GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.

Artikel 13.

1. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen krijgen na vooraf – gaande toestemming van de administrateur.
2. De administrateur kan te allen tijde verlangen, dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
3. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan het bedrag overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé-gedeelte. Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en alle andere voorrechten en exceptions door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 14.

Indien iemand zonder enige titel of zonder een bij dit reglement vereiste toestemming te hebben verkregen een privé-gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur verwijderd worden, als onherroepelijk hertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over, dan nadat hij de betrokken tot ontruiming heeft aangemaand. Van een bevel tot ontruiming staat beroep open op de vergadering binnen drie maanden.

Artikel 15. (verhuur)

1. De eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195 zijn gerechtigd hun appartementsrecht aan derden te verhuren.
2. Deze verhuur dient te geschieden volgens een door de vergadering vast te stellen uniform huurcontract.
3. De toestemming van de administrateur, bij dit reglement vereist voor ingebruikgevingen van een appartementsrecht, is ten deze van toepassing.

F. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN.

Artikel 16.

De eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195 zijn tezamen in de gemeenschap gerechtigd voor 75/100 deel of te wel ieder voor 195/100 deel hiervan. De eigenaresse van het appartementsrecht 196 is in de gemeenschap gerechtigd voor 25/100 deel. Voor het begrip "gemeenschap" wordt uitdrukkelijk verwezen naar het daaromtrent in het artikel 1 sub. J vermelde.

G. ONZETTING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE-GEDEELTEN

Artikel 17.

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement niet nakomt of vertreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat indien hij ondanks deze waarschuwing worden gegeven, dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar, nadat hij deze heeft ontvangen andermaal één of meer der genoemde gedragingen verricht of voorzet, de vergadering over gaat tot de in het vorige lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte, dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschieft tenminste veertien dagen voor de dag van de vergadering, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee / derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 29 is van een overeenkomstige toepassing.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypothekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd, dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge art. 876 d van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenultvoerlegging van het genomen besluit, met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokken tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
7. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan zijn financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

H. VERVREEMDING EN BEZWAREN VAN HET APPARTEMENTSRECHT

Artikel 18.

1. Een appartementrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijk rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toebedeling. Ingevolge het bepaalde in artikel 2 lid 5 van dit reglement kan het appartementsrecht genummerd 196 niet worden vervreemd.
2. Voor de terzake van het appartementsrecht verschuldigde voorschot – bijdragen en definitieve bijdragen, die in het lopende – of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in artikel 30 en de definitieve bijdragen, die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen, verschuldigd terzake van rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gehad.
4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor de assurantiepremies en het verschuldigde loon aan de administrateur, voor zover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.

Artikel 19.

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de administrateur te vragen, alvorens het privé-gedeelte zelf in gebruik te nemen, dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten.
2. Ingeval van openbare verkoop zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven een verklaring, dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik, door de gegadigde, van het privé-gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.
3. Indien de administrateur de toestemming weigert, kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering; deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het burgerlijk wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan de administrateur bij aangetekende brief heeft meegedeeld, dat hij in de veilingvoorraarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen, krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé-gedeelte zelf in gebruik te nemen en in afwijking van artikel 13 – aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers, gelijktijdig met een afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen aan de andere eigenaars.
5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen een maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 13 en in die artikel bepaalde in dier voege, dat ook de andere eigenaars en hun rechtopvolgers bevoegd zullen zijn het privé-gedeelte, waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan de anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

REGELING OMTRENT VERZEKERING.

Artikel 20.

1. De gebouwen zullen door de administrateur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van de gebouwen. De vraag of deze in overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur, na bekomen toestemming van de vergadering, afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daarboven slecht bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nagestreefd.
4. De eigenaars verbinden zich uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 24 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat de gelden steeds bestemd blijven voor het herstel of wederopbouw, onvermindert art. 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in art. 876 j. lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, zal indien een eigenaar zich schuldig heeft gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekerde tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. De administrateur dient er voor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat: - Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw(en) gesplitst is in appartementsrechten, gelden de aanvullende voorwaarden: daad van verzuim van de eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekende tot uitkering van schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel, waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. De uit hoofde van deze verzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen zullen gestort worden op een door de administrateur van de vereniging te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden deze polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zij gekweten.
6. Ingeval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw is het bepaalde in artikel 876 j van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande, dat uitkering van het aan ieder eigenaar toekomend aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts kunnen geschieden met toestemming van degenen, die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypothek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor hertel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 16, onvermindert het verhaal op degene, die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een Suppletoire verzekering af te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 L van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

J. OVERTREDINGEN

Artikel 21.

Bij overtredingen van een der bepalingen van de wet of van het reglement, zal de administrateur de betrokkenen een schriftelijk waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem verwijzen op de overtreding.

K. oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van de statuten van deze vereniging

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 22.

1. Bij deze akte is opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f, eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

2. De naam van de vereniging van eigenaars luidt: **Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand** en is gevestigd te Sleen.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 23.

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

Artikel 24.

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 30 lid 3, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Door de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering van eigenaars, te benoemen overeenkomstig het in artikel 25 lid 5 bepaalde en een van de eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot het beleggen van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II BOEKJAAR

Artikel 24 A.

Het boekjaar van de vereniging valt samen met het kalenderjaar, voor de eerste maal vanaf heden tot het einde van dit jaar.

III VERGADERING VAN EIGENAARS

Artikel 25.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op de door de voorzitter te bepalen plaats hier te lande.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, zal een vergadering worden gehouden, waarin in overeenstemming met artikel 11 lid 3 door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen jaar wordt verstrekt, die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor vaststelling van de definitieve bijdrage voor iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de voorzitter of administrateur zulks nodig acht, alsmede indien tenminste 10 eigenaars zulks onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten verzoeken aan de voorzitter of de administrateur.
4. Indien een door de eigenaars verlangde vergadering, niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na het binnenkomen van het verzoek worden gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering worden uit de eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195, of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd, met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defunergeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangende voorzitter, is belast met de leiding van de vergadering; bij afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste acht dagen vrije dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op in geval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 26.

1. Stemgerechtig zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3, van het Burgerlijk Wetboek.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het Burgerlijk Wetboek, hij heeft niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximum aantal stemmen in een vergadering bedraagt tweehonderd zestig en is verdeeld als volgt:
 - Aan elk der appartementsrechten, genummerd 1 tot 195, is één stem verbonden, of te wel uitmakende vijf en zeventig honderdste deel van het maximum aantal stemmen.
 - Aan het appartementsrecht genummerd 196 zijn vijf en zestig stemmen verbonden, of te wel vijf en twintig honderdste deel van het maximum aantal stemmen.

Artikel 27.

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd J kantonrechter te Sleen te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 28.

Ieder der eigenaars is bevoegd hetzij in persoon, het zij bij een schriftelijk gevoldmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 29.

1. Wanneer niet de helft der stemgerechtigen tegenwoordig of vertegenwoordigd is, wordt binnen twintig dagen een nieuwe vergadering bijeengeroepen, in welke vergadering ongeacht het aantal stemgerechtige geldige besluiten kunnen worden genomen.
2. Voorzover daarvan niet bij deze statuten is afgeweken, beslist de volstrekte meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen. Over voorstellen, welke niet op de agenda zijn vermeld, kan geen geldige beslissing worden genomen.
3. Blanco stemmen en ongeldige stemmen zijn van onwaarde.
4. Wanneer de stemmen over een voorstel staken, dient een tweede stemming in dezelfde vergadering worden gehouden. Wanneer de stemmen dan weer staken beslist het lot.
5. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars hun schriftelijke instemming hebben betuigd.
6. Een besluit als bedoeld in het derde lid van het volgende artikel zal slechts geldig zijn, als het aangenomen is met een meerderheid van tenminste twee/derde van het totaal uit te brengen stemmen.

Artikel 30.

1. In ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten, voor zover dit redelijkerwijze van hen verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt hem deze door de vereniging vergoed.
2. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het volgende lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschot-bijdrage bepaald, welke door de administrateur ter dien zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor uitvoering benodigde gelden in kas van de vereniging gereserveerd zijn.
3. Het in lid 2 bepaalde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties voor zover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.

Artikel 31.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitsprekken, voortvloeien, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het normale beheer, kan slechts door de vergadering worden besloten met een meerderheid van twee/derde der totaal uit te brengen stemmen.

Artikel 32.

1. Van het behandelde in de vergadering wordt, tenzij hiervan een notarisch proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 van het Wetboek van Koophandel is ten deze overeenkomstig van toepassing.

3. Ieder eigenaar kan ten allen tijde inzage van de notulen verlangen.

IV. HET BESTUUR VAN DE VERENIGING.

Artikel 33.

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur benoemen. De Coöperatie of een harer bestuursleden, dan wel de door het bestuur aangestelde beheerder, zal niet tot administrateur mogen worden benoemd.
2. De administrateur en plaatsvervangend administrateur worden voor onbepaalde tijd benoemd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. De administrateur kan voor de vereniging optreden en tekenen.
4. De bevoegdheden van de administrateur omvatten:
 - a. het beheer van de middelen van de vereniging, onvermindert het bepaalde in artikel 24;
 - b. het betalen van de belastingen en erfpachtscanon en het voeloen van overige met de erfpacht samenhangende geldelijke verplichtingen;
 - c. het betalen van de verzekeringspremies van de door hem krachtens artikel 20 of krachtens de opdracht van de vergadering gesloten verzekeringsovereenkomsten;
 - d. het uit voeren van de besluiten van de vergadering.
5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een gewoon beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder van de vergadering hiertoe bevoegd. Hij is in die gevallen in afwijking van het in lid 7 hierna bepaalde, bevoegd tot het leggen van conservatoir beslag.
6. De administrateur plaatst de geldmiddelen van de vereniging op aparte rekeningen ten name van de vereniging.
7. De administrateur behoeft toestemming van de vergadering voor het instellen van – het verweer voeren – tegen – en het beruven in rechts-vorderingen, alsmede voor het aangaan van dadingen of andere vaststellingsovereenkomsten. Voor het voeren van verweer in kort geding is zodanige toestemming niet vereist.
8. De administrateur is verplicht aan de vergadering alle inlichtingen te verstrekken betreffende de door hem in zijn hoedanigheid van administrateur te voeren administratie en op haar verzoek inzage te verstrekken op alle op die administratie en zijn beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; Hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en zijn telefoonnummer.

Artikel 34.

De administrateur legt een register aan van de eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p lid 2 en 875 q lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikel 35.

De vergadering is bevoegd deskundigen aan te wijzen ter controle van de zakelijke en financiële handelingen van de administrateur. De administrateur is verplicht alle medewerking te verlenen, opdat deze controle zoveel mogelijk effect heeft.

Tenslotte verklaarden de comparanten, eveneens ter uitvoering van het besluit van de ledenvergadering van de Coöperatie van heden:

De Coöperatie houdt, onvermindert het hierboven in het reglement bepaalde, zich naast de overige eigenaars aansprakelijk tegenover de grondeigenaresse, de Gemeente Sleen, voor de voldoening van de erfpachtscanon en andere met de erfpacht samenhangende (geldelijke) verplichtingen.

N.B. DE STATUTEN VAN DE COOPERATIE ZIJN HERZIEN BIJ AKTE VAN 13 OKT 1986 LAATSTELIJK BIJ AKTE VAN 15 JAN. 1986 VERLEDEN VOOR NOTARIS MIKX TE EMMEN.

HET REGLEMENT VAN SPLITSING EN DE STATUTEN VAN DE VERG. V. EIGENAARS BLEVEN ONGEWIJZIGD. ARTIKEL 33 LID 1, WERD GEWIJZIGD IN DE VERGADERING VAN 23-04-1995

IN DE VERGADERING VAN 24 MEI 1997 WERD OP VOORSTEL VAN DE ADMINISTRATEUR TERZAKE VAN ARTIKEL 2 LID 8 ALLE IN HET VERLEDEN GENOMEN BESLUITEN HERBEVESTIGD. (zie notulen agendapunt 6a0) TEVENS WERD DE ADMINISTRATEUR GEMACHTIGD TOT HET VOEREN VAN GEDINGEN INDIEN BIJ OP-AAN OF ONDERBOUW, DE IN HET REGLEMENT EN DOOR DE LEDENVERDERING GESTELDE REGELINGEN WORDEN OVERTREDEN. IN DE VERGADERING VAN 22 NOV. 1997 WERD DIT DOOR DE VERGADERING HERBEVESTIGD.

JV.0801-98

DEN TEKENING BESTAAT UIT 1 BLAD

EN BEHOORT BY DE AANVRAGETOT

VOORGENOMEN

SPLITTING

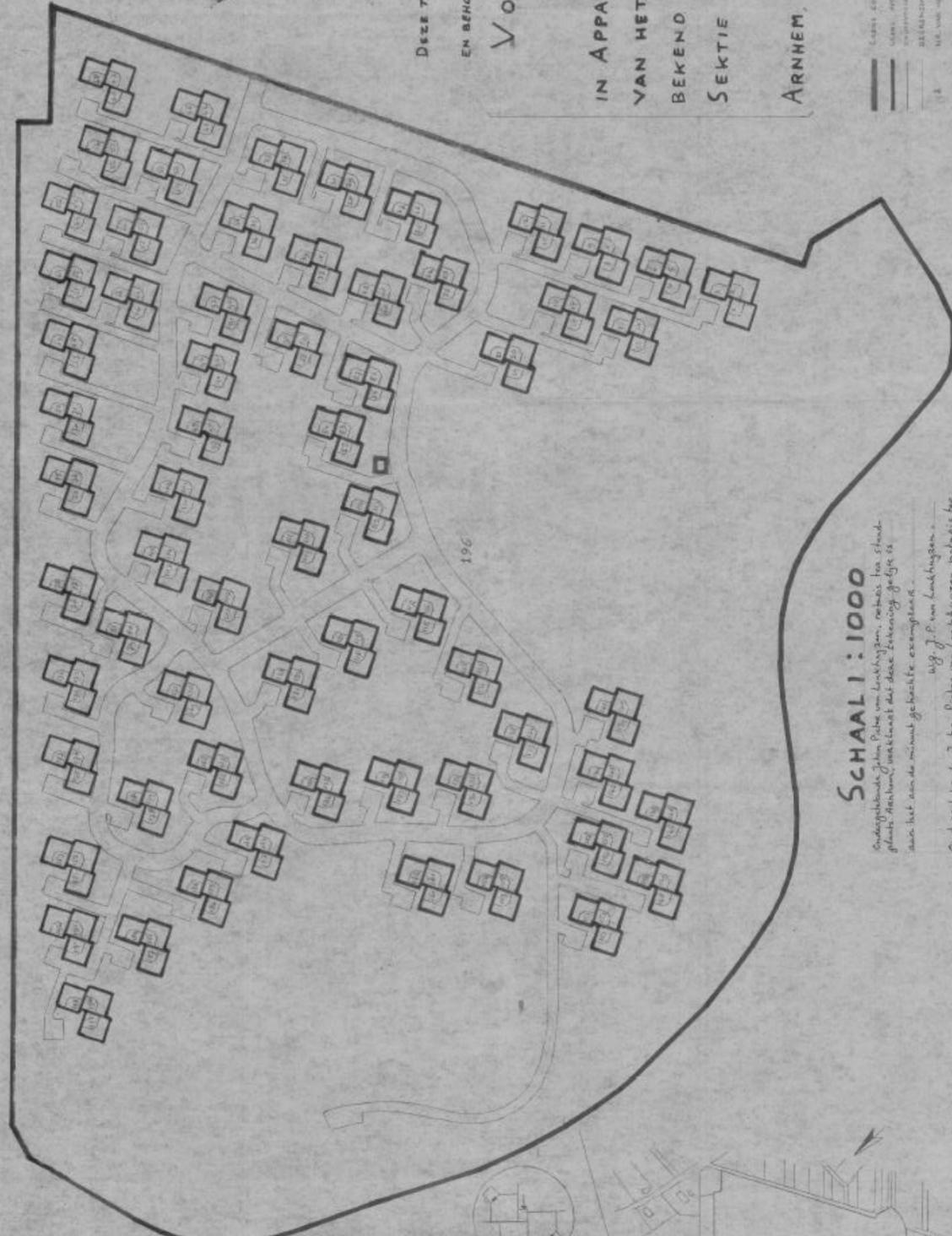
IN APPARTEMENTSRECHTEN
VAN HET PERCEEL KADAstraal
BEKEND GEMEENTE SLEEN
SECTIE D NUMMER 373!

ARNHEM, 29 MAART 1974

A. P. van LOONHUIZEN
Notarissen
A. H. J. VAN
Appartement
vereniging
Bekendmaking
van de tekening

SCHAAL 1:1000

Onlangs behoorde John Peelen van Lohuizen, woonplaats Arnhem, werkzaam bij deze tekening, gezegd te zijn dat aan de minimaal gebouwde oorspronkelijk 48 J.P. van Lohuizen.
Onlangs behoorde John Peelen van Lohuizen, woonplaats Arnhem, werkzaam bij deze tekening, gezegd te zijn dat de bewoner is weggekocht aan het bedrijf omwille van een arbeidsongeval.



Stadhuis Gemeente Sleen
Sectie D
Schaal 1:1000



43943LR

STATUTENWIJZIGING COÖPERATIEVE VERENIGING REKREATIEPARK ERMERZAND U.A.

Op zeventien november tweeduizend zeventien verscheen voor mij, mr [REDACTED]
notaris te Coevorden: -----

1. de heer [REDACTED] geboren te Wildervank op [REDACTED] --
[REDACTED], wonende te [REDACTED], -----
[REDACTED] gehuwd (identiteitsbewijs: Paspoort nummer [REDACTED] -----
uitgegeven te Emmen op twee en twintig maart tweeduizend zeventien); -----
2. vrouw [REDACTED] geboren te Deventer op [REDACTED] -----
[REDACTED], wonende te 9414 TH Hooghalen, Stationsstraat 28C, ongehuwd (identiteitsbewijs: Rijbewijs nummer [REDACTED] uitgegeven te Midden-Drenthe op drie februari tweeduizend tien); -----
3. de heer [REDACTED] geboren te Hoogezaand-Sappemeer op [REDACTED] -----
[REDACTED] wonende te 7843 PR Erm, Ermerzand 147, gehuwd (identiteitsbewijs: Paspoort nummer: [REDACTED] uitgegeven te Coevorden op achttien januari tweeduizend dertien), -----

handelend als bestuurders van -----
de coöperatie: COÖPERATIEVE VERENIGING REKREATIEPARK ERMERZAND U.A., met statutaire zetel te Sleen, kantoorhoudende te 7843 PE Erm, Dalerstraat 38.b, -----
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 04025965, hierna te noemen: 'de vereniging'.-----

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:-----

INLEIDING -----

1. De vereniging werd opgericht op vier en twintig augustus negentienhonderd twee en zeventig. -----
2. De statuten van de vereniging zijn voor het laatst gewijzigd bij notariële akte op dertien oktober negentienhonderd vier en negentig verleden voor mr Hendrikus Petrus Adrianus van der Grind, destijds notaris te Utrecht.-----
3. Op dertig september tweeduizend zeventien heeft de algemene vergadering van de vereniging besloten de statuten van de vereniging te wijzigen. -----
Het stuk waaruit dit besluit blijkt, is aan deze akte vastgemaakt. -----
4. De verschenen personen zijn op grond van de statuten bevoegd deze statutenwijziging bij notariële akte vast te leggen.-----

STATUTENWIJZIGING -----

Als gevolg van het besluit tot statutenwijziging luiden de statuten met onmiddellijke ingang als volgt: -----

NAAM, ZETEL ENDUUR -----

Artikel 1 -----

De vereniging draagt de naam: Coöperatieve vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A., en is gevestigd te Sleen.-----

Zij is opgericht op vierentwintig augustus negentienhonderd tweeënzeventig en is aangegaan voor onbepaalde tijd.

BEGRIJS BEPALINGEN

Artikel 1.a.

In deze statuten wordt verstaan onder:

"De vereniging": coöperatieve vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.;

"Het bestuur": Het bestuur van de vereniging;

"De voorzitter": De voorzitter van het bestuur of zijn plaatsvervanger;

"De secretaris": De secretaris van het bestuur of zijn plaatsvervanger;

"De penningmeester": De penningmeester van het bestuur of zijn plaatsvervanger;

"De beheerder": De door het bestuur aangewezen persoon, belast met de dagelijkse leiding van de vereniging;

"De commissie": De commissie voor onderzoek de rekening en verantwoording (financiële commissie);

"De ledenvergadering": De algemene vergadering van de leden der vereniging.

DOEL

Artikel 2.

De vereniging heeft ten doel:

- a. het in stand houden en exploiteren van een aantal gemeenschapsrecreatievoorzieningen op het bij deze vereniging in uitsluitend gebruik zijnde terrein en gebouwen in een recreatie-bungalowpark, gelegen in het zogenaamde "Ermerzand" nabij Erm te Sleen, krachtens het haar toebehorende appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Sleen, sectie D, nummer 3736A-196;
- b. het verkrijgen, splitsen in appartementsrechten, vervreemden en exploiteren van registergoederen of beperkte rechten daarop ten behoeve van de leden, het aangaan van geldleningen of verstrekken van geldleningen aan leden of de hierna te noemen Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand of diens rechtsopvolger(s), het verlenen van zekerheid of borgstelling voor schulden van leden.

AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 3.

Elke aansprakelijkheid der leden tegenover derden voor de verbintenissen der vereniging is uitgesloten (U.A.: Uitgesloten Aansprakelijkheid).

LEDEN

Artikel 4

Leden der vereniging zijn alleen zij die eigenaar zijn van (daaronder begrepen, zij die en beperkt zakelijk genotsrecht hebben op) één of meer appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een in het artikel 2 bedoelde recreatie bungalowpark gelegen recreatiebungalow.

Artikel 5.

1. Bij verkrijging van lidmaatschap wordt het nieuwe lid door het bestuur in het ledenregister ingeschreven; ten bewijze hiervan kan op diens verzoek door het



bestuur aan het lid een uittreksel uit het ledenregister worden verstrekt. Het nieuwe lid is hiervoor een bij reglement vast te stellen bedrag aan administratiekosten aan de vereniging verschuldigd.

2. Ten name van een lid kunnen meerdere lidmaatschappen worden gesteld. In dat geval heeft het betreffende lid voor elk lidmaatschap de rechten en verplichtingen welke aan het lidmaatschap zijn verbonden.
3. In het ledenregister staat tenminste vermeld:
 - a. de naam van het lid en zijn woonadres;
 - b. de datum van inschrijving en/of overdracht.
4. Het lidmaatschap geeft aan het lid het genot van de gemeenschapsvoorzieningen waarop het lidmaatschap betrekking heeft door hem zelf te gebruiken of overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 door anderen te doen gebruiken.
5. Het lidmaatschap is ondeelbaar.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN DER LEDEN

Artikel 6.

Elk lidmaatschap geeft aan het lid het recht met maximaal zes personen te verblijven in en op aan de vereniging toebehorende gebouwen en terreinen.

Artikel 7

De leden hebben het recht gebruik te maken van de tot gemeenschappelijk gebruik bestemde gronden en objecten der vereniging, voor zover hun recht daartoe niet door deze statuten en het reglement wordt beperkt.

Artikel 8.

Voor het gebruik van enkele daartoe tot gemeenschappelijk gebruik bestemde objecten en diensten zijn de leden en derden-gebruikers verplicht een door de ledenvergadering vast te stellen vergoeding te betalen. Mede door middel van de hieruit te vormen fondsen zal de exploitatie van deze objecten en de kosten dezer diensten worden gefinancierd.

IN GEBRUIK AFSTAAN VAN LIDMAATSCHAPSRECHTEN

Artikel 9.

1. Met toestemming van het bestuur kan een lid zijn rechten voortvloeiende uit het lidmaatschap door een ander laten uitoefenen. Deze derde moet voldoen aan de voor de leden gestelde eisen en wel met inachtneming van hetgeen te dien aanzien in het reglement is bepaald.
2. Het bestuur is bevoegd deze toestemming in te trekken als blijkt, dat de derde niet aan de voor de leden gestelde eisen voldoet.
3. Het lid krijgt hiervan bij aangetekend schrijven mededeling en is verplicht mede te werken tot ontruiming van de gebouwen en terreinen alsmede ruimten behorende tot de vereniging.
4. Voor alle schaden en kosten is het betreffende lid hoofdelijk met deze derde aansprakelijk.
5. De toestemming als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verleend, indien de betrokken derde tot het gebruik van een privégedeelte van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 4 hierboven, op grond van de daarvoor geldende bepalingen

en voorschriften in het "Reglement van splitsing van eigendom" van het in ----- appartementsrechten gesplitste onderhavige bungalowpark is toegelaten.-----

EINDE VAN HET LIDMAATSCHAP

Artikel 10.

Het lidmaatschap eindigt: -----

- a. door opzegging met gelijktijdige overdracht zoals in artikel 11 is bepaald;-----
- b. door ontzetting uit het lidmaatschap;-----
- c. door ontbinding van de vereniging. -----

Artikel 11.

1. Het lid is met toestemming van het bestuur gerechtigd zijn lidmaatschap en de -- daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen aan een derde over te dragen, -- behoudens echter het recht van het bestuur deze derde als lid te weigeren, welke - weigering uitsluitend mag geschieden, indien het bestuur gegrondte redenen heeft om van deze derde handelingen te verwachten als bedoeld in artikel 12, sub a, b, c, d en e. Het bestuur geeft van haar beslissing binnen veertien dagen nadat het lid - de wens tot overdracht schriftelijk te kennen heeft gegeven omtrent de wel of niet toelating schriftelijk te kennen heeft gegeven omtrent de wel of niet toelating --- schriftelijk kennis, zowel aan het betrokken lid als aan de aanvrager-derde. In ---- geval van niet-toelating hebben zowel het lid als de aanvrager-derde gedurende - een maand na de dag der schriftelijke mededeling recht op beroep op de door de - ledenvergadering jaarlijks te benoemen beroepscommissie. De werkwijze van deze commissie waarin de administrateur van de Vereniging van Eigenaars ----- Rekreatiepark Ermerzand ambtshalve zitting heeft, wordt bij reglement geregeld. - De beroepscommissie wordt in zodanig geval terstond bijeen geroepen en kan --- beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten -- hoogste drie dagen bedraagt.-----
2. De datum van overdracht moet in het ledenregister worden aangetekend. Hiertoe dient door de overdragende en/of verkrijgende partij aan het bestuur mededeling - worden gedaan binnen een week na de overdracht. Zolang hieraan geen gevolg is gegeven, is de overdragende partij aan het bestuur mededeling worden gedaan --- binnen een week na de overdracht. Zolang hieraan geen gevolg is gegeven, is de -- overdragende partij gebonden aan alle verplichtingen terzake.-----
3. Het nieuwe lid is verplicht bij eventuele overname van een lidmaatschap een bij -- reglement vast te stellen bedrag voor administratiekosten te betalen.-----
4. De weigering als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal niet kunnen geschieden ----- wanneer deze derde de (nieuwe) eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde is van -- een appartementsrecht als bedoeld in artikel 4 hierboven en die de toestemming - tot ingebruikneming van het privégedeelte behorende tot dit appartementsrecht - heeft verkregen op grond van de daarvoor geldende bepalingen en voorschriften in het "Reglement van splitsing van eigendom", van het in appartementsrechten --- gesplitste onderhavige bungalowpark.-----

Artikel 12.

Het lid kan door het bestuur uit zijn lidmaatschap worden ontzet: -----



- a. wegens onbehoorlijk gebruik van de door hem gebruikte terreinen, algemene voorzieningen en wegens ernstige overlast aan de overige gebruikers aangedaan - en - in het algemeen - wegens het doorlopend handelen in ernstige strijd met de bepalingen van deze statuten en/of het in artikel 23 bedoelde reglement;
- b. wanneer het lid zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de vereniging niet nakomt;
- c. wanneer het lid handelt in strijd met het bepaalde in artikel 9;
- d. wanneer het lid in de door hem gebruikte woonruimte hazardspelen en dergelijke en/of onzedelijke handelingen toelaat, of toelaat dat hierin alcoholhoudende dranken en/of drugs worden verkocht of ten verkoop in voorraad worden gehouden;
- e. wanneer het lid zich niet gedraagt overeenkomstig door de ledenvergadering genomen besluiten. In de gevallen hiervoor in dit artikel omschreven is het bestuur tevens bevoegd het aan het lidmaatschap verbonden genot met onmiddellijke ingang te schorsen.

Artikel 13.

1. Van het besluit tot ontsnapping geeft het bestuur per aangetekende brief of deurwaardersexploit kennis aan het lid, onder vermelding van het feit, waarop het besluit is gevestigd.
2. Tegen het besluit tot ontsnapping door het bestuur staat binnen één maand na ontvangst van het in het vorige lid van dit artikel bedoelde schrijven beroep open bij de ledenvergadering; dit beroep dient te geschieden bij aangetekend schrijven aan de secretaris.
3. De ontsnapping gaat in:
 - a. voor degene, die niet in beroep is gegaan de dag volgende op die waarop de beroepstermijn is verstreken;
 - b. voor degene, die in beroep is gegaan, de dag volgende op die waarop de ledenvergadering het besluit tot ontsnapping heeft bekraftigd.
4. De verplichtingen van het lidmaatschap blijven echter bestaan tot het bestuur dit lidmaatschap aan een derde heeft overgedragen.
5. Bij ontsnapping uit het lidmaatschap en bij schorsing van het lidmaatschapsgenot, is het lid verplicht op de dag waarop de ontsnapping of schorsing ingaat, met zijn huisgenoten, de zijnen en het zijne, de betrokken gebouwen en terreinen binnen een door het bestuur vast te stellen termijn te ontruimen of te verlaten.
6. Indien een lid uit zijn lidmaatschap is ontsnapt, zal de vereniging het desbetreffende recht op de door het bestuur gewenste wijze verkopen; de opbrengst zal na aftrek van het door het lid aan de vereniging verschuldigde, aan het lid worden uitgekeerd.

Artikel 14.

Indien een lidmaatschapsrecht aan meer personen toekomt, zullen deze hun rechten in de ledenvergadering slechts kunnen uitoefenen doormiddel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. Ten aanzien van de vereniging is toedeling bij boedelscheiding pas dan van waarde wanneer het bestuur deze toedeling heeft

goedgekeurd, welke goedkeuring alleen geweigerd kan worden in de gevallen in artikel 11 alinea 1 vermeld. Dezelfde goedkeuring is vereist indien die enige rechtverkrijgende van een overleden lid is. Geen goedkeuring is vereist indien die enige rechtverkrijgende de echtgenote of echtgenoot van het lid is.-----

Artikel 15.-----

Is over het lidmaatschap bij wijze van legaat of op andere wijze beschikt, zo dient ----- dezelfde procedure als bij overdracht van het lidmaatschap te worden gevolgd, met ----- dien verstande dat alle kennisgevingen aan de legataris of andere rechtverkrijgenden ----- dienen plaats te hebben. Deze bepaling geldt niet, indien de legataris of andere ----- rechtverkrijgende de echtgenote of echtgenoot van het lid is.-----

Artikel 16.-----

In de gevallen waarin bij deze statuten taxatie is voorgeschreven, zal deze geschieden door drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen, door de ----- kantonrechter van het ressort waarin de vereniging statutair is gevestigd, bij welke ----- waardering tevens rekening dient te worden gehouden met alle aan het lidmaatschap ----- verbonden verplichtingen. De taxatiekosten komen ten laste van verzoeker.-----

FINANCIËN-----

Artikel 17.-----

1. Jaarlijks wordt door het bestuur een begroting van de exploitatiekosten ontworpen als bedoeld in artikel 22 lid 4. De leden zijn, naar evenredigheid van het aantal op hun naam gestelde lidmaatschapsrechten, gehouden bij te dragen in de jaarlijkse ----- exploitatiekosten, waartoe het bestuur aan de leden elk jaar een voorlopige ----- ledenbijdrage is gebaseerd op bovengenoemde begroting en op de vorming van de fondsen als hierna in lid 3 bedoeld.-----
2. De in lid 1 genoemde voorlopige ledenbijdrage is door de leden aan de vereniging verschuldigd in door het bestuur te bepalen termijnen.-----
3. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van elk boekjaar wordt ter berekening van de definitieve ledenbijdragen door het bestuur een exploitatierekening opgesteld ----- over dat boekjaar en ter vaststelling aan de ledenvergadering voorgelegd. Na de ----- vaststelling van de exploitatierekening worden door de ledenvergadering ----- voorgelegd. Na de vaststelling van de exploitatierekening worden door de ----- ledenvergadering de definitieve ledenbijdragen vastgesteld, waaruit, tezamen met de opbrengsten van de gemeenschappelijke- en recreatievoorzieningen, een of ----- meer fondsen worden gevormd voor onderhoud, wederopbouw en vernieuwing ----- voorts de exploitatiekosten worden bestreden.-----
4. Tenzij de ledenvergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening en fondsen als hiervoor bedoeld, van het afgelopen ----- boekjaar aan de leden worden gerestitueerd.-----
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de leden dit tekort binnen een maand na daartoe door het bestuur te zijn gemaand, aanzuiveren.-----
6. Indien een lid niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde heeft voldaan, is hij daarover de wettelijke ----- rente verschuldigd. -----



BESTUUR-----

Artikel 18. -----

1. De vereniging wordt bestuurd door een bestuur bestaande uit tenminste drie en --- ten hoogste zeven leden, die door de ledenvergadering worden aangewezen. Het --- aantal bestuursleden wordt door de ledenvergadering vastgesteld.-----
2. De voorzitter wordt door de ledenvergadering in functie gekozen terwijl de ----- bestuursfuncties secretaris en penningmeester door het bestuur onderling worden verdeeld.-----
3. Voorzitter, secretaris en penningmeester vormen samen het dagelijks bestuur. Het dagelijks bestuur is werkzaam onder toezicht en verantwoordelijkheid van het --- bestuur.-----
4. Het dagelijks bestuur onderhoudt het onmiddellijk contact met de beheerder en --- heeft uit dien hoofde ondermeer tot taak het directe toezicht op de uitvoering van de besluiten van het bestuur door de beheerder, het plegen van overleg met de --- beheerder en het waar nodig, met deze voorbereiden van door het bestuur te ---- behandelten voorstellen.-----
5. Twee leden van het dagelijks bestuur vertegenwoordigen tezamen de vereniging in en buiten rechte. -----
6. De bestuursleden kunnen te allen tijde geschorst en ontslagen door de --- algemene ledenvergadering.-----
7. De bevoegdheden van het bestuur omvatten:-----
 - a. benoeming, schorsing, ontslag en regeling der werkzaamheden van het --- personeel; -----
 - b. het gewone beheer en de normale exploitatie van de eigendommen en de --- geldmiddelen van de vereniging; -----
 - c. het betalen van alle schulden verband houdende met het hiervoor sub b. --- bepaalde; -----
 - d. het uitvoeren van de besluiten van de ledenvergadering;-----
 - e. het aannemen en installeren van nieuwe leden; -----
 - f. de aanstelling, het ontslag, de regeling van de taak en de rechtspositie van de beheerder en ander personeel. Het bestuur plaatst de geldmiddelen van de --- vereniging op aparte rekeningen ten name van de vereniging;-----
 - g. in eigendom verkrijgen, splitsen in appartementsrechten en vervreemden van registergoederen ten behoeve van de leden;-----
 - h. het aangaan en verstrekken van geldleningen; -----
 - i. het verlenen van zekerheid voor schulden van de vereniging of haar leden of - de Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand of diens ----- rechtsopvolger(s). -----
8. Voor de rechtshandelingen onder 7.g, 7.h en 7.i vermeld en het instellen van-, het verweer voeren tegen- en het berusten in rechtsvorderingen, alsmede voor het --- aangaan van dadingen of andere vaststellingsovereenkomsten behoeft het bestuur toestemming van de ledenvergadering. Voorzover in verband met de ----- omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een gewoon

- beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe bevoegd. Het is in die gevallen bevoegd tot het leggen van conservatoir beslag.
-
9. Van de hiervoor in lid 8 bedoelde toestemming van de ledenvergadering zal blijken uit een uittreksel uit de vergaderingsnotulen, getekend door de voorzitter en de secretaris of uit (een uittreksel van) een notarieel proces-verbaal dier vergadering. Deze toestemming wordt geacht ook te zijn verleend, indien alle leden van de vereniging tot de betreffende handeling medewerken of een schriftelijke verklaring daartoe afleggen.
 10. Het bestuur vergadert zo dikwijls als de voorzitter of andere bestuursleden zulks wensen, doch tenminste eenmaal per jaar. De oproepingstermijn bedraagt ten minste zes dagen, de dag van oproeping en die van vergadering niet meegerekend. Geldige besluiten kunnen worden genomen wanneer ten minste de helft plus één van de in functie zijnde bestuursleden aanwezig is. Er is een gewone meerderheid van stemmen vereist. Het bestuur kan voor zijn vergaderingen ook de beheerder oproepen en laat hem toe, voorzover het bestuur niet zijn afwezigheid wenst. Het bestuur doet van het in zijn vergaderingen behandelde aantekeningen houden.

BEHEER

Artikel 19.

1. Het bestuur stelt een beheerder aan en belast deze met de dagelijkse leiding der vereniging. De beheerder is werkzaam onder toezicht en verantwoordelijkheid van het bestuur en wordt door het bestuur van een schriftelijke instructie voorzien.
2. De beheerder is verplicht desvervangend de vergaderingen van het bestuur, het dagelijks bestuur, de ledenvergadering en commissievergaderingen bij te wonen.

BOEKJAAR

Artikel 20.

Het boekjaar van de vereniging valt samen met het kalenderjaar.

LEDENVERGADERINGEN

Artikel 21.

1. De ledenvergaderingen worden hier te lande op een door het bestuur te bepalen plaats gehouden. Alle leden hebben toegang tot de ledenvergaderingen. Ieder lid kan zich door een schriftelijk gematigde doen vertegenwoordigen.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een ledenvergadering worden gehouden, waarin door het bestuur een exploitatieoverzicht wordt gegeven en rekening en verantwoording betreffende het afgelopen boekjaar afgelegd. In deze vergadering worden de balans en verliezen winstrekkening vastgesteld, het verslag van het bestuur beoordeeld, de grootte van de fondsen voor onderhoud, wederopbouw en vernieuwing, de definitieve ledenbijdragen bepaald en voorzien in eventuele vacature(s) in het bestuur. De vergadering wordt geleid door de voorzitter, Bij ontstentenis van de voorzitter wordt de vergadering geleid door een ander, door de vergadering aan te wijzen lid van het bestuur. De secretaris danwel een andere daartoe door de vergadering aan te wijzen persoon (ten dienste van de secretaris) verzorgt de notulen.
3. De leden worden tenminste twaalf vrije dagen voor het houden van de



vergadering, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, -- hiervan schriftelijk in kennis gesteld. In deze schriftelijke kennisgeving dient een opsomming van de agendapunten te worden opgenomen.-----

4. Ieder lid heeft in de vergadering één stem. Staan ten name van een lid meerdere lidmaatschappen dan heeft hij per vijf lidmaatschappen één stem in de ----- vergadering, met dien verstande dat, indien een lid meer dan vijf of een veelvoud van vijf lidmaatschappen heeft, hij voor het resterende aantal lidmaatschappen tezamen ook één stem heeft. Indien een lid een dienstverband heeft met de ----- vereniging komt het hem geen passief stemrecht toe. Wanneer in de ----- ledenvergadering over personen wordt gestemd zal dit met gesloten briefjes ----- geschieden, tenzij met algemene stemmen door de vergadering anders wordt ----- beslist. Over zaken zal mondeling worden gestemd. Geldige besluiten kunnen ----- slechts dan door de vergadering worden genomen wanneer tenminste de helft van het aantal stemgerechtigde leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is. Wanneer niet de helft dier leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is, wordt binnen ----- twintig dagen een nieuwe vergadering gehouden, in welke vergadering ongeacht het aantal stemgerechtigde aanwezige of vertegenwoordigde leden, geldige ----- besluiten kunnen worden genomen.-----
5. Voorzover daarvan bij deze statuten niet is afgeweken beslist de volstrekte ----- meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen. Over voorstellen, welke niet op de agenda zijn vermeld, kunnen geen geldige besluiten worden genomen.-----
6. Blanco stemmen en ongeldige stemmen zijn van onwaarde.-----
7. Wanneer stemmen in een vergadering staken dient een tweede stemming in ----- diezelfde vergadering te worden gehouden. Wanneer de stemmen dan weer staken, wordt het voorstel als verworpen beschouwd. Wanneer de stemmen bij een ----- verkiezing van personen staken, dient een tweede stemming in diezelfde ----- vergadering te worden gehouden. Wanneer de stemmen dan weer staken beslist het lot.-----
8. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls als de voorzitter of de ----- secretaris dat nodig achten, alsmede indien tenminste een of meer ----- stemgerechtigde leden met tenminste tien stemmen gezamenlijk zulks onder ----- nauwkeurige opgave van de te behandelen punten aan het dagelijks bestuur ----- verzoekt/verzoeken. Indien een door de leden verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde ----- vergadering binnen een maand na het binnengaan van het verzoek wordt ----- gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen, met ----- inachtneming van deze statuten.-----

CONTROLE

Artikel 22.

1. De ledenvergadering is bevoegd deskundigen aan te wijzen ter controle van de ----- zakelijke en financiële handelingen van het bestuur.-----
2. Het bestuur is verplicht alle medewerking te verlenen, dat deze controle zoveel ----- mogelijk effect sorteert.-----

3. Door de ledenvergadering wordt een permanente commissie van drie leden der vereniging ingesteld, welke commissie wordt genoemd: "Commissie voor onderzoek van de rekening en verantwoording". In deze commissie kunnen geen bestuursleden van de vereniging worden benoemd; ieder jaar treedt een lid der commissie af. Dat niet onmiddellijk weder kan worden benoemd. De benoeming van een nieuw lid heeft plaats op de jaarlijkse ledenvergadering. Tot de taak der commissie behoort dat zij ieder jaar in de ledenvergadering een zakelijk rapport uitbrengt van haar bevindingen en haar oordeel uitspreekt omtrent de rekening en verantwoording van het bestuur, met vermelding van haar advies omtrent goedkeuring en het verlenen van decharge aan het bestuur voor het beheer in het afgelopen jaar. De commissie is bevoegd kort na het verstrijken van elk kwartaal na daartoe door de penningmeester te zijn opgeroepen, inzage te nemen van de boekhouding en de daartoe behorende bescheiden in de ruimste zin. Indien de penningmeester de commissie na het verstrijken van bedoelde maand zonder meer bevoegd inzage te nemen van de boekhouding en de verdere bescheiden. Zij is bevoegd de hier bedoelde rapporten, staten en adviezen en dergelijke voor gezien te tekenen en te waarmerken, doch zal geen afschriften of stukken in haar bezit mogen houden.
4. Voor één december van ieder jaar wordt door de penningmeester een begroting opgemaakt van de ontvangsten en uitgaven voor het volgende jaar. Deze begroting zal door het bestuur worden beoordeeld en in een daartoe te houden ledenvergadering worden behandeld.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 23.

Het bestuur stelt, indien zij dat nodig acht of daartoe van de ledenvergadering opdracht heeft verkregen een huishoudelijk reglement vast. Dit reglement mag niet strijd met deze statuten zijn.

STATUTENWIJZIGING

Artikel 24.

1. De ledenvergadering kan tot statutenwijziging overgaan, indien:
 - a. bij oproeping tot de ledenvergadering is medegedeeld, dat statutenwijziging wordt vastgesteld;
 - b. in de oproepingsbrief de voorgestelde tekst der wijziging is vermeld en deze voorgestelde tekst vijf dagen voor het houden van de ledenvergadering ten kantore der vereniging of op een andere voor elk lid toegankelijke plaats ter inzage ligt;
 - c. minstens drie/vierde der stemgerechtigde leden op de ledenvergadering aanwezig of vertegenwoordigd is;
 - d. het voorstel met minstens twee/derde der geldig uitgebrachte stemmen wordt aangenomen.
2. Bij wijziging waardoor de verplichtingen der leden worden verzwaard of de rechten verminderd, is een meerderheid van vier/vijfde der geldig uitgebrachte stemmen vereist.



3. Indien minder dan drie/vierde der stemgerechtigde leden op de ledenvergadering tegenwoordig of vertegenwoordigd is, zal een tweede vergadering worden gehouden binnen twintig dagen na de eerste, in welke vergadering ongeacht het aantal stemgerechtigde leden omtrent de statutenwijziging kan worden besloten met volstrekte meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen.

ONTBINDING

Artikel 25.

De ledenvergadering kan tot ontbinding der vereniging besluiten welk besluit geldig is wanneer wordt voldaan aan de formaliteiten, zoals hiervoor in artikel 24 ten aanzien van statutenwijziging vereist, zulks met dien verstande dat te allen tijde een meerderheid van vier/vijfde der geldig uitgebrachte stemmen is vereist. Van het verhandelde omtrent de ontbinding zal een notarieel proces-verbaal worden gemaakt. Bij het besluit tot liquidatie worden tevens vastgesteld dat het liquidatie-saldo aan de leden wordt uitgekeerd naar rato van de te hunnen name staande lidmaatschappen. Binnen één jaar na het besluit tot ontbinding dient het liquidatie-saldo aan de leden te worden uitgekeerd tenzij gewichtige redenen zulks verhinderen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 26.

In alle gevallen waarin door deze statuten niet wordt voorzien en in alle gevallen waarin verschil van mening over de uitleg der artikelen dezer statuten mocht ontstaan beslist het bestuur.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

- notulen algemene vergadering.

SLOT

Waarvan akte is verleden te Coevorden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De identiteit is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan hem opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Na beperkte voorlezing is deze akte onmiddellijk daarna door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie

DESKUNDIGENRAPPORT

Waardeverandering van de grond op
Bungalowpark Ermerzand
na een bestemmingsplanwijziging
van Recreatie naar Wonen



Datum deskundige rapportage: 8 november 2023

Waardepeildatum: 5 oktober 2023

Deskundige: RM RT
Zwanenburg Makelaardij

Controlerend taxateur: MRICS REV RT
Recreatief Bedrijfsmakelaars B.V.



Inhoud

INHOUD	2
1 ALGEMENE GEGEVENS.....	3
1.1 OPDRACHTGEVER	3
1.2 DESKUNDIGE.....	4
1.3 CONTROLEREND TAXATEUR.....	5
1.4 WAARDEPEILDATUM EN ANDERE RELEVANTE DATA.....	6
2 DOEL VAN DE RAPPORTAGE/TE TAXEREN BELANG.....	7
2.1 PROCESBESCHRIJVING	7
2.2 ONDERWERP VAN DE TAXATIE.....	7
2.3 DOEL VAN DE OPDRACHT	8
2.4 UITGANGSPUNTEN IN VERBAND MET DE TAXATIE	8
3 VERKLARINGEN VAN DE DESKUNDIGE	9
3.1 VERKLARINGEN, PRIVACY EN PLAUSIBILITEIT.....	10
3.2 OVERIGE VERKLARINGEN VAN DE TAXATEUR:	10
3.3 GEHANTEERDE VALUTA.....	11
3.4 VERKLARING BEPERKTE GELDIGHEID TAXATIE	11
3.5 SCHATTINGSONZEKERHEID	12
3.6 COPYRIGHT EN BULAGEN	12
4 PLANOLOGIE	12
4.1 BESTEMMING.....	12
4.2 BOUWREGELS	14
5 PRIVAATRECHTELijke ASPECTEN	15
5.1 EIGENDOM	15
5.2 PERCEELSGBONDEN EN PERSOONSGBONDEN BESCHIKKINGEN	16
6 WAARDERING	16
6.1 GEHANTEERDE METHODIEK.....	16
6.2 WAARDERING	17
BIJLAGE 1 GETEKENDE OVEREENKOMST TOT HET LATEN UITVOEREN VAN DE TAXATIE	24
BIJLAGE 2 OVERZIJD APPARTEMENTSRECHTEN EN BESCHIKKINGEN	26
BIJLAGE 3 TABEL GEMIDDELDE KOOPSOMMEN BUNGALOWS ERMERZAND	31
BIJLAGE 4 BESCHRIJVING JURIDISCHE SITUATIE ERMERZAND D.D. 15-04-2021	31
BIJLAGE 5 BRIEF LEDEN VVE NA EINDE ERFPACHT D.D. 01-07-2023.....	31
BIJLAGE 6 KVK UITTREKSEL CVE ERMERZAND D.D. 23-10-2023	31
BIJLAGE 7 REGLEMENT VAN SPLITSING D.D. 08-01-1998.....	31
BIJLAGE 8 SPLITSINGSTEKENING D.D. 29-03-1974	31
BIJLAGE 9 STATUTENWIJZIGING D.D. 17-11-2017	31



1 Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Organisatie	Gemeente Coevorden
Opdracht verstrekt door:	J J
Hoedanigheid:	Projectleider Vitale vakantieparken gemeente Coevorden
Telefoonnummer:	06- J
Emailadres:	J@coevorden.nl
Adres	Kasteel 1, 7741 GC Coevorden

Hierna te noemen opdrachtgever 1

Organisatie	Bungalowpark Ermerzand
Opdracht verstrekt door:	J J
Hoedanigheid:	Voorzitter CVE Bungalowpark Ermerzand, gezamenlijk bevoegd met andere bestuurders
Telefoonnummer:	0591-564 036
Emailadres:	J@kpnmail.nl
Adres:	J J J

Zie de bijlage KvK uittreksel CVE Ermerzand 23-10-2023

Hierna te noemen opdrachtgever 2.

De opdrachtgevers gezamen te noemen als opdrachtgever.



1.2 Deskundige

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	Zwanenburg Makelaardij
Adres:	De Goornhoek
Postcode en woonplaats:	7841 HC Sleen
Internetpagina:	www.zwanenburgmakelaardij.nl
Taxateur:	J RM RT
Telefoon:	0591-304050
E-mailadres:	info@zwanenburgmakelaardij.nl
Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO); Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)
Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), als Register-Taxateur (RT). Kamer: Wonen
Registratie 2:	Stichting VastgoedCert, als Register- Makelaar (RM). Kamer: Wonen
Registratie 3:	MCEPI certified European Association of Real Estate Professions
Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bemiddeling in en de aankoop en het taxeren van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen
Specialisatie/ deskundigheid:	Het verrichten van makelaars- en taxatiwerkzaamheden van (recreatie-)woningen in en rondom de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen

Hierna te noemen deskundige oft taxateur.

Waar in dit taxatierapport deskundige of taxateur vermeld staat wordt bedoeld de Register-Taxateur.

Register-Taxateur

De vastgoedtaxateur die in het register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren.

Register

Het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers.

NRVT

De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam.

Object

Waar in dit rapport vermeld staat het object wordt daarmee bedoeld het vakantiepark waarover geadviseerd wordt. Het betreft het Bungalowpark Ermerzand.



1.3 Controlerend taxateur

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	Recratief Bedrijfsmakelaars B.V.
Adres:	Vossenlaan 16
Postcode en woonplaats:	9408 CN Assen
Internetpagina:	www.recratief-bedrijfsmakelaars.nl
Taxateur:	MRICS REV RT
Telefoon:	0592-462 844 of 06- 2232 1010
E-mailadres:	@recreatief-bedrijfsmakelaars.nl
Regulated Firm by RICS:	Registratienummer: 749023
Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	Professioneel lid c.q. Member of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Als Top Supplier van de branchevereniging Hiswa-Recron; Sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van VastgoedPro
Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) als Registered Valuer en Accredited Mediator
Registratie 2:	Van TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), als Recognised European Valuer
Registratie 3:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Kamers: Bedrijfsmatig Vastgoed; Groot Zakelijk Vastgoed; WOZ.
Registratie 4:	Stichting VastgoedCert, als Register Makelaar (RM). Kamer: Bedrijfsmatig Vastgoed
Registratie 5:	MCEPI certified European Association of Real Estate Professions
Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bedrijfsgerelateerde vastgoedobjecten, die gewaardeerd worden op hun handelspotentieel in de dag- en verblijfsrecreatieve sector, zoals campings, bungalowparken, sport- en wellnessbedrijven, attractieparken en watersportgebonden bedrijven, zoals jachthavens en zeilscholen
Specialisatie/ deskundigheid:	Taxaties op basis van de Internationale taxatiestandaarden: IVS (Red book, RICS), taxaties op basis van de Europese taxatiestandaarden: EVS (Blue Book, TEGoVA) en taxaties volgens de reglementen van het taxateursregister NRVT. De controlerend taxateur is door de taskforce Vitale Vakantieparken aangesteld als overkoepelend taxatieregisseur.

Hierna te noemen overkoepelend taxatieregisseur en/of controlerend taxateur.



1.4 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	Op 9 juni 2023 heeft er een overleg plaatsgevonden op bungalowpark Ermerzand tussen de opdrachtgever en de taxateur, hierbij was ook de overkoepelend taxatieregisseur aanwezig. Dit gesprek heeft geresulteerd in een schriftelijke offerteaanvraag op 24 augustus 2023. Op 4 september 2023 heeft Zwanenburg Makelaardij een offerte uitgebracht. Op 14 september 2023 is de opdracht tot taxatie per mail verstrekt aan taxateur.
Waardepeildatum:	5 oktober 2023
Opnamedatum:	5 oktober 2023
Opname door:	J J RM RT
Aanwezig bij de opname:	De opdrachtgever was zelf <i>niet</i> aanwezig bij de opname ter plaatse. De taxateur heeft de opname zelfstandig ter plaatse verricht.
Schriftelijke vastlegging opdracht:	Opdrachtgever 1 heeft de opdracht op 11 oktober 2023 getekend. Opdrachtgever 2 heeft de opdracht getekend op 12 oktober 2023. De ondertekende opdracht is als bijlage bijgevoegd.
Werkzaamheden controlerend taxateur:	Het verrichten van een plausibiliteitstoets op de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst. De controlerend taxateur heeft <i>geen</i> afzonderlijke verklaring opgesteld, maar heeft deze rapportage beoordeeld en ondertekend



2 Doel van de rapportage/te taxeren belang

2.1 Procesbeschrijving

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken (VVP) een procesbeschrijving gemaakt voor het taxeren in verband met de waardeverandering bij een bestemmingsplanwijziging, waarbij het desbetreffende vakantiepark en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen de taxatieopdracht, laten uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen taxateur.

Vitale Vakantieparken vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving. Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven de rol als derde register-taxateur of controlerend taxateur. Hij kan de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

De opdracht is verstrekt aan [REDACTED] van Zwanenburg Makelaardij, die vervolgens mondeling gevraagd heeft aan de controlerend taxateur om haar taxatierapport te beoordelen.

2.2 Onderwerp van de taxatie

Bungalowpark Ermerzand is een park met 195 3-aaneen geschakelde recreatiebungalows. Er zijn dus 65 bouwblokken van 3 geschakelde bungalows.

De 195 bungalows variëren in bouwwijze en gebruikersoppervlakte. De BAG gebruikersoppervlakte (1975) bedraagt 46 m², echter de standaard woonoppervlakte na inmeten bedraagt ongeveer 50 m². Na toestemming van de bouwcommissie van park Ermerzand en na het verlenen van een omgevingsvergunning door de gemeente Coevorden kan een bungalow worden vergroot tot maximaal 100 m² woonoppervlakte.

Tot de bungalow behoort 158 m² onderliggende grond inclusief de tuin, vastgesteld in de akte van splitsing. De percelen van het park zijn niet kadastraal afgesplitst, maar in volledig eigendom van de Coöperatieve Vereniging Ermerzand. Elke eigenaar is 1/260e aandeel eigenaar van het park en heeft na betaling van € 10.500,- een perceel van 158 m² grond in bloot eigendom verkregen. Met ingang van 1 juli 2023 is de erfpacht juridisch overgegaan in eigendom. Park Ermerzand heeft op dit moment een recreatieve bestemming. Een aantal bungalows heeft een persoonsgebonden beschikking (vervalt bij verkoop) en 45 bungalows hebben een perceelsgebonden beschikking (juridisch overdraagbaar), vastgelegd in het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Er is een Vereniging van Eigenaren. Het lidmaatschap is verplicht, geregeld in de akte van splitsing. De parkbijdrage bedraagt € 1.638,- per jaar voor onder andere vuilnis, opstalverzekering en parkonderhoud.

Recreatief verhuur voor weekenden of midweek wordt al jaren niet meer gedaan op park Ermerzand. Er is geen organisatie die dit faciliteert. Soms worden bungalows via bijvoorbeeld AirBNB aangeboden. De bungalows zijn voornamelijk voor eigen (recreatief) gebruik of voor lange verhuur.



2.3 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is om onafhankelijk de waardeverandering van de grond te bepalen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen'.

Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht om op die percelen te mogen wonen en dus niet alleen maar recreatief te mogen verblijven.

De waardeverandering van de bungalows, de opstellen op die percelen blijft buiten beschouwing.

2.4 Uitgangspunten in verband met de taxatie

Uitgangspunt:

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de geregistreerde taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Professionele taxatiedienst

De door de taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een professionele taxatiedienst. Hieronder wordt verstaan: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Het getaxeerde betreft niet één specifiek object, maar wordt verricht om een waardeverandering in zijn algemeenheid vast te stellen. Het wordt verricht als een vorm van een wettelijke taxatie. Hieronder wordt verstaan:

Wettelijke Taxatie:

Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.

Een taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, zijn de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevuld.

De taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.



Algemene uitgangspunten:

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan, tenzij daar in het rapport van afgeweken wordt:

- ✓ In het kader van deze taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik.
- ✓ Op het getaxeerde zijn alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige en toekomstige gebruik van het object.
- ✓ Deze rapportage is samengesteld aan de hand van de opgegeven informatie door de opdrachtgever. De deskundige kan niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De deskundige heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld die nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.
- ✓ In deze rapportage is een nadere omschrijving van het getaxeerde opgenomen. Het doel van de omschrijving van de gronden en opstellen is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het getaxeerde. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden.
- ✓ Uitgangspunt voor de perceelsgrootte per bungalow is 158 m². Hierbij is geen rekening gehouden met de ligging van de percelen op het park. De percelen met uitzicht op het water hebben doorgaans een hogere waarde.
- ✓ Voor de gemeenschappelijke gronden, zoals de wegen, de groenstroken, het strand en ondergronden onder de gemeenschappelijke gebouwen zoals de receptie geldt dat er geen wijziging optreedt na een verandering van de bestemming.
- ✓ Appartementsrecht 196, het gemeenschappelijke gebouw met ondergrond wordt buiten beschouwing gelaten. Ook hiervoor geldt dat er geen wijziging optreedt na een verandering van de bestemming.
- ✓ Uitgangspunt is dat de bouwmogelijkheden niet toe zullen nemen als gevolg van een bestemmingswijziging.

3 Verklaringen van de deskundige

Aan de deskundige is opdracht gegeven om een rapport uit te brengen van het getaxeerde object. De deskundige verklaart hierbij dat hij over voldoende vakinhoudelijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot het advies van dit type vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt.

Onder het begrip opdracht wordt daarbij verstaan: de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden.

Deskundigenrapport

De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register- Taxateur. Zoals vermeld, wordt het uitgevoerd als een vorm van een wettelijke taxatie.

Schatting:

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.



Onafhankelijkheid en Integriteit

- ✓ Een taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.
- ✓ Een taxateur dient te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren.
- ✓ Een taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

Taxateur valt onder de Wetter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwf).
 Zie ook www.fiu-nederland.nl.

3.1 Verklaringen, privacy en plausibiliteit

Verklaringen intern/extern:	De deskundige verklaart <i>niet</i> in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, de eigenaar, gegevensverstrekker of een aan hem gelieerde vennootschap
Verklaring uitvoering opdracht:	Door de deskundige is een opdracht opgesteld, door opdrachtgevers voor akkoord ondertekend op respectievelijk 11 oktober 2023 en 12 oktober 2023.
Wijzigingen t.a.v. de opdracht:	Tussen het geven van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de rapportage zijn <i>geen wijzigingen</i> gedaan op de opdracht
Plausibiliteitstoets:	De deskundige heeft zijn rapport laten beoordelen door een controlerend taxateur, waar overleg mee heeft plaatsgevonden. De controlerend taxateur heeft deze rapportage ondertekend.
Privacyverklaring	De verstrekte gegevens worden zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website.

3.2 Overige verklaringen van de taxateur:

De deskundige verklaart dat hij:

- ✓ Dit advies onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht.
- ✓ In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan de opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder, erfpachter van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object.
- ✓ Geen zakelijk of privé belang te hebben bij opdrachtgever en het object.
- ✓ De vergoeding die de deskundige ontvangt voor deze werkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van het advies.
- ✓ Niet eerder betrokken is geweest bij enige soortgelijke opdracht die gerelateerd is aan het object.
- ✓ Er is wel betrokkenheid van de deskundige bij de verkoop, aankoop, verhuur en taxatie van individuele bungalows op park Ermerzand.
- ✓ Dit advies zoveel mogelijk te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).



3.3 Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

3.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum.

Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Op het moment dat de markt grote veranderingen kent is het voor een taxateur soms lastig om de marktwaarde vast te stellen. Zeker als er verandering in wet- of regelgeving is aangekondigd maar nog niet van kracht is, is de vraag vanaf welk moment dit van invloed is op de waardering. De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld.

Voor een taxateur geldt dat deze de marktwaarde moet vaststellen op de waardepeildatum. De waarde op de waardepeildatum wordt bepaald met de wetenschap (referenties) van gisteren en met de verwachting (visie) op de markt van morgen. Door de extreme situatie in de wereld verandert de markt snel en is grappig. Daarbij moet een taxateur op het juiste moment zijn/haar visie op de marktwaarde waar nodig bijstellen. Dit mag niet te vroeg maar ook zeker niet te laat gebeuren. De vast te stellen waarde moet recht doen aan de markt van vandaag. De vraag is dan ook in hoeverre de referenties van 6 maanden of zelfs van maar 3 maanden geleden nog passen bij de markt van vandaag. De overdrachten welke vandaag passeren zijn normaliter de uitkomst van een transactie van enige weken of maanden geleden.

Alle taxaties zijn opinies over de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Het effect van de corona pandemie is na de zomervakantie van 2020 te meten aan de hand van transacties op de markt. Voor de recreatieve sector is er overwegend sprake geweest van een positief effect, te verklaren doordat er meer behoefte was aan eigen bezit. Dit werd enerzijds verklaard door de pandemie (meer thuis werken, vaste plek om op vakantie te gaan) en anderzijds door de (tijdelijk) negatieve rente en het beperkte rendement op spaargeld.

De vraag naar ontwikkelingsprojecten voor recreatieparken is na de zomervakantie van 2020 ook toegenomen. Al deze projecten zullen nu aangeboden gaan worden op de markt. Het is merkbaar dat als gevolg van de huidige onzekerheid en het feit dat eigen bezit meer belast wordt (hogere inkomstenbelasting en overdrachtsbelasting), dat de marktvraag naar een 2e woning is afgenomen.

Bungalowpark Ermerzand is gelegen in de gemeente Coevorden in Regio Zuidoost-Drenthe. De deskundige licht hieronder de markontwikkelingen op park Ermerzand tussen 2021 en 2023 toe.

In het vierde kwartaal van 2022 zijn de huizenprijzen in Drenthe met 1,5 % gemiddeld gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. De woningmarkt lijkt hiermee een keerpunt te bereiken. Gelet op de gestegen rente wordt hiermee ook de beleggingswaarde van een recreatiewoning beïnvloed.

Voor park Ermerzand is dit niet het geval. De oorzaak is te herleiden in de aanwijzing van het park als mogelijk woonpark door de gemeente Coevorden. Dit heeft geresulteerd in transacties aan particuliere eigenaren die de bungalow voor eigen gebruik kopen vanwege het gelijkvloers wonen. Investeerders kunnen de bungalow voor onbepaalde tijd verhuren wat ook een interessante ontwikkeling is.



Na een lichte daling in het eerste kwartaal van 2023 zijn de transacties in de koopwoningmarkt in het derde kwartaal 2023 op peil gebleven en de prijzen licht gestegen. Dat blijkt uit de woningmarktcijfers. Er zijn 2,4% meer bestaande koopwoningen verkocht ten opzichte van het derde kwartaal 2022.

De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee weer wat toe. De nieuwbouwmarkt laat in het derde kwartaal 2023 een licht herstel zien van het aantal verkopen, maar blijft nog altijd op een laag niveau. Er is nog steeds vraag naar bungalows en zien dit ook terug in de transacties op het park.

We bevinden ons nog steeds in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, oorlogen, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Dit advies is dan ook alleen geldig op de waardepeildatum. Het is een momentopname.

3.5 Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het getaxeerde.

Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- informatievoorziening
- een gebrek aan marktinformatie
- onzekerheden rond PFAS en besluit PAS
- de overige marktomstandigheden
- algemene taxatie onnauwkeurigheid
- oorlog in Oekraïne en andere mondiale instabiele mondiale onzekerheden (zoals in Israël en op de Balkan)

3.6 Copyright en bijlagen

Deze rapportage is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de deskundige uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard.

Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (met uitzondering van de belanghebbenden en de adviseurs die namens hen betrokken zijn bij deze opdracht).

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

4 Planologie

4.1 Bestemming

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven (bijvoorbeeld wonen, recreatie, etc.) en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt.

Ten aanzien van het getaxeerde object is het onderstaande van toepassing.

Impressie bestemmingsplankaart:



Bestemmingsplan:	Erm, Het Ermerzand
Planstatus:	Onherroepelijk (vastgesteld op 2 maart 2015)
Identificatie:	NL.IMRO.0109.300BP00006-0003
Type plan:	Bestemmingsplan
Naam overheid:	Gemeente Coevorden
Bron:	www.ruimtelijkeplannen.nl
Enkelbestemming:	Recreatie
Gebiedsaanduiding:	Deels functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning



Deze voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Een verblijfsrecreatieterrein met maximaal 195 3-aaneen geschakelde recreatiewoningen.
Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning':
permanente bewoning van de daar aanwezige recreatiewoningen.

Met de daarbij behorende:

- ✓ Wegen, paden en verhardingen
- ✓ Parkeervoorzieningen
- ✓ Groenvoorzieningen en landschappelijke beplanting
- ✓ Speelvoorzieningen
- ✓ Water, waterbergings en waterhuishoudkundige voorzieningen
- ✓ Nutsvoorzieningen
- ✓ Tuinen en erven

4.2 Bouwregels

Voor recreatiewoningen gelden onder andere de volgende regels:

- De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- De bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- De oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 100 m² bedragen;
- Een recreatiewoning moet vrijstaand gebouwd worden;
- Per recreatiewoning is maximaal 20 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt tenminste 20 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedragen; in het achtererfgebied mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen;
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6,5 meter bedragen.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels en een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Tenslotte:

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van recreatieverblijven voor permanente bewoning, met uitzondering van de recreatieverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning' waar permanente bewoning is toegestaan.

Naast het bestemmingsplan zijn er ook bouwregels vanuit het bungalowpark Ermerzand. Deze staan deels beschreven in de reglement van splitsing. Voor zover bekend bij deskundige, heeft de Vereniging van Eigenaren een bouwcommissie die de verbouwingsplannen toetst alvorens de bouwtrekkingen bij de gemeente Coevorden worden ingediend voor een bouwvergunning. Deze regels zijn vastgelegd om eenzelfde uitstraling op het park te hebben. Zo is bijvoorbeeld een schoorsteen een verplicht onderdeel van de bungalow en mag er alleen met een plat dak (uit)gebouwd worden.



5 Privaatrechtelijke aspecten

5.1 Eigendom

Op 21 februari 1973 is door de gemeente Sleen (thans opgegaan in de gemeente Coevorden) aan de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A. (hierna te noemen: CVE) in erfpacht uitgegeven percelen grond totaal ongeveer groot 20.40.95 ha.

De voorwaarden en bepalingen waaronder het recht van erfpacht is uitgegeven zijn vastgelegd in deze akte, waaronder de duur van de erfpacht die afloopt op 1 januari 2023.

Op 9 mei 1974 is het recht van erfpacht gesplitst in 196 appartementsrechten bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebungalo met elk 1/260 aandeel in de CVE
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE) met 1/65 aandeel in de CVE

Ieder appartementsrecht maakt een onverdeeld aandeel uit in het recht van erfpacht. Alle 196 appartementsrechteigenaren kunnen hierdoor alleen gezamenlijk beschikken over het recht van erfpacht.

De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand".

Op 4 december 2017 is de eigendom belast met erfpacht van de percelen grond groot 20.29.65 ha door de gemeente Coevorden overgedragen aan de CVE.

De eigendom belast met erfpacht is door de CVE bij akte op 5 april 2018 gesplitst in 196 appartementsrechten bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebungalo
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE)

Bij deze akte is verwezen naar de splitsingstekening (zie bijlage Splitsingstekening) behorende bij de splitsing van het recht van erfpacht waardoor de omvang van de appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht gelijk is aan de omvang van de appartementsrechten in het recht van erfpacht. De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Park Ermerzand

■ 1 tot en met 195 te ■ Deze laatste Vereniging is een andere vereniging dan de vereniging van eigenaars ontstaan bij splitsing van het recht van erfpacht.

Vervolgens heeft de CVE de 195 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht aangeboden aan de individuele bungaloweigenaren voor € 10.500,-. Appartementsindex 196 is juridisch in eigendom gebleven van de CVE. Met de betaling van deze koopsom, is geen erfpachtcanon meer van toepassing en is elke bungaloweigenaar bloot eigenaar geworden van de ondergrond onder de bungalow en de aangrenzende tuin tot 158 m² zoals vastgelegd in de statuten van de vereniging.

Op 17 november 2017 zijn de statuten hierop vastgelegd en in april en mei 2018 zijn de levering appartementsrechten van alle bungalows vastgelegd in een notariële akte.



Op 30 juni 2023 hebben alle eigenaren van het park het einde van de erfpacht verklaard. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2023 het recht van erfpacht en het recht van opstal zijn samengevoegd tot een recht van bloot eigendom waarmee de bungaloweigenaar het volledige eigendomsrecht heeft over een perceel van 158 m² met het daarop het gevestigde opstal.

Met ingang van 1 juli 2023 is de oude VVE (erfpacht) van rechtswege komen te vervallen en dient er een nieuw bestuur gekozen te worden. Tot die tijd neemt de CVE de taken waar.

5.2 Perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikkingen

Er zijn 45 perceelsgebonden beschikkingen en enkele persoonsgebonden beschikkingen om permanent te mogen wonen op het park, zoals vastgelegd in ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de appartementsrechten en de beschikkingen.

6 Waardering

6.1 Gehanteerde methodiek

Het doel van de opdracht is om onafhankelijk de waardeverandering van de grond te bepalen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen'.

De waarde van de grond bestaat uit twee delen:

1. de waarde van de ondergrond, en
2. een exclusief gebruiksrecht om de bungalow met de daarbij behorende ondergrond te mogen gebruiken.

Indien er alleen naar de grondwaarde kan worden gekeken, is de berekening redelijk eenvoudig te maken. Er kan bepaald worden wat een vierkante meter recreatiegrond kost in dit gebied en dit kan vergeleken worden met een vierkante meter bouwgrond voor een woning in dit gebied. Het verschil vermenigvuldigen met 158 m² grond per bungalow en de waarde is bepaald.

Echter, bij de ondergrond hoort een exclusief gebruiksrecht om de bungalow met de daarbij behorende ondergrond te mogen gebruiken. Met een recreatiebestemming mag je er verblijven, na de bestemmingsplanwijziging kan er ook gewoond worden. Ook dit exclusieve gebruiksrecht is meegenomen in de waardering.

De deskundige heeft in verband met het opstellen van deze rapportage gekeken naar alle transacties die hebben plaatsgevonden tussen 2019 en 2023 op bungalowpark Ermerzand voor zover deze zijn vastgelegd in het kadastrale. De verkoopprijs is niet bekend als de overdracht niet het gevolg is van verkoop, bijvoorbeeld bij een echtscheiding of erfenis.

Bungalows met een perceelsgebonden beschikking zijn vergeleken met bungalows zonder perceelsgebonden beschikking.

De ontwikkeling op bungalow Park Ermerzand is vergeleken met de ontwikkeling van de woningwaarde in de provincie Drenthe aan de hand van de CBS index wonen.

Door de transactiesommen te analyseren en door de ervaring met recreatie- en woonobjecten in het gebied rondom Erm, heeft de deskundige een beeld gekregen van de waardeverandering.



Het aandeel van de waarde van de ondergrond in de gehele onroerende zaak (grond met opstallen, tuin, infrastructuur etc.) is de grondwaarde of grondquote. De grondquote zal door de deskundige worden vastgesteld en worden toegepast op de waardeverandering.

Tenslotte is bij de waardeverandering aansluiting gezocht bij het begrip marktwaarde. Hieronder wordt verstaan:

Marktwaarde

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. Waar in deze rapportage 'waarde' staat, dient dit gelezen te worden als de marktwaarde.

6.2 Waardering

Bij het inzicht geven in de waardeverandering van de grond en het exclusief gebruiksrecht van de bungalow met de daarbij behorende ondergrond heeft de deskundige een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de grond op basis van het geldende bestemmingsplan recreatie, deels met functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning en op basis van een wijziging van de bestemming naar Wonen.

Bij de waardering van de huidige en de toekomstige staat zijn onderstaande aspecten meegenomen die zowel positief als negatief effect kunnen hebben op de waardering.

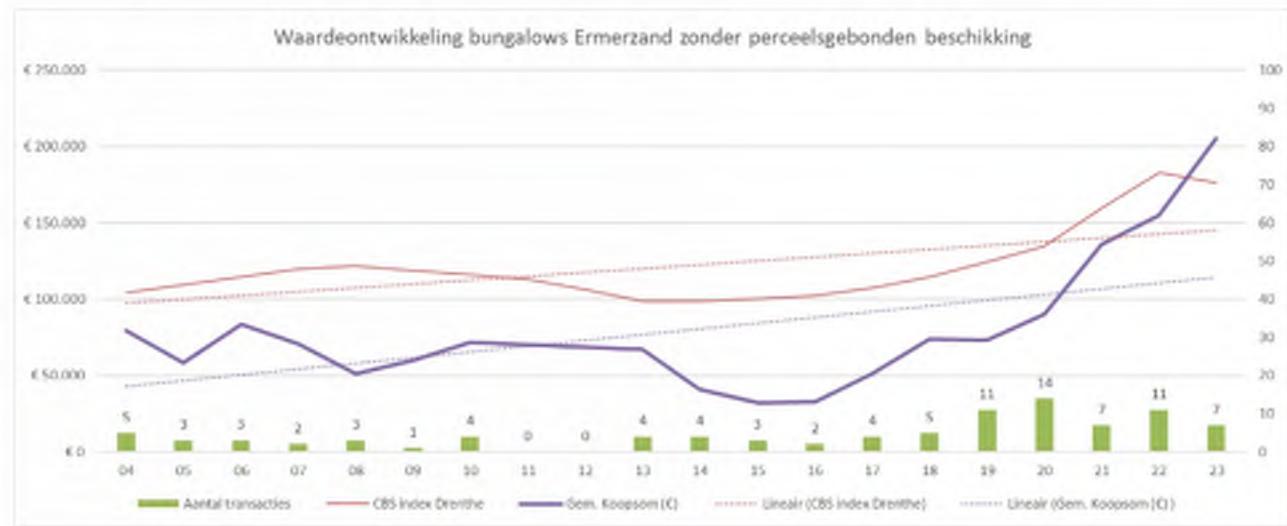
- In de periode tussen 2017 en 2023 is een waardeverandering gaande, ontstaan door onder andere de overname van het eigendom belast met het recht van erfpacht van de gemeente Coevorden door de Coöperatieve Vereniging Ermerzand (CVE), het afkopen van de erfpacht in bloot eigendom door de eigenaren, de aanwijzing van het park als vitaal woonpark en het einde van de erfpacht waarbij de grond in eigendom is overgegaan.
- De aanwijzing als mogelijk woonpark door de gemeente Coevorden heeft tot gevolg dat voor alle bungalows 2% overdrachtsbelasting wordt erkend in plaats van 10,4%.
- Na de bestemmingsplanwijziging zal het voor een kopende partij eenvoudiger zijn om een hypotheek af te kunnen sluiten vanwege de woonbestemming. In plaats van een recreatiehypotheek tot 70% financiering, kan er een woninghypotheek worden afgesloten tot 100% financiering. Dit geldt voor alle appartementsrechten.
- Er is een beperkt aantal financiers die recreatiehypotheeken verstrekken. Woningen worden door alle financiers (ook buitenlandse financiers) gefinancierd. Hierdoor is er ook een lagere rente op woningen dan op recreatiwoningen.
- Perceelsgebonden beschikking - Een perceelsgebonden beschikking is notarieel over te dragen is, echter een financiering is door de huidige bestemming "recreatie" beperkt. Er zit dus een waardestijging in na de bestemmingsplanwijziging door ruimere financieringsmogelijkheden.
- Persoonsgebonden beschikking - Een persoonsgebonden beschikking is niet notarieel over te dragen. Er is geen meerwaarde van de persoonsgebonden beschikking in de huidige situatie behalve voor de eigenaar zelf.



- Beperking van de bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden tot 100 m² zijn beperkter dan gebruikelijk bij woningbouw in het buitengebied.
- Verschillen in kwaliteitsniveau van de bungalows.
- Perceelwaarde (ligging, tuinaanleg).
- De transacties zijn in de afgelopen jaren toegenomen, waarbij onder andere de kwaliteit en afwerkingsniveau van de opstal, de ligging, de woonoppervlakte en/of een eventuele perceelsgebonden beschikking van invloed is op de waarde.
- De marktwaarde van de bungalows is harder gestegen dan de indexering voor deze regio. Kopers lopen mogelijk vooruit op een bestemmingsplanwijziging zoals is vastgelegd in het programma vitaal woonpark. Dit programma is als bijlage toegevoegd.
- Gemiddeld is de waarde van een perceel met een bungalow met een perceelsgebonden beschikking hoger dan een perceel zonder perceelsgebonden beschikking. Dit verschil wordt kleiner, de waardes van de bungalows groeien naar elkaar toe. Kopers lopen mogelijk vooruit op een bestemmingsplanwijziging zoals is vastgelegd in het programma vitale vakantieparkengrond.
- Na de bestemmingsplanwijziging kunnen de verhuurmogelijkheden beperkt worden door de geldverstrekker. In de voorwaarden staat vaak dat er niet verhuurd mag worden, dit omdat het onderpand niet vrij verkocht kan worden indien de eigenaar niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen.

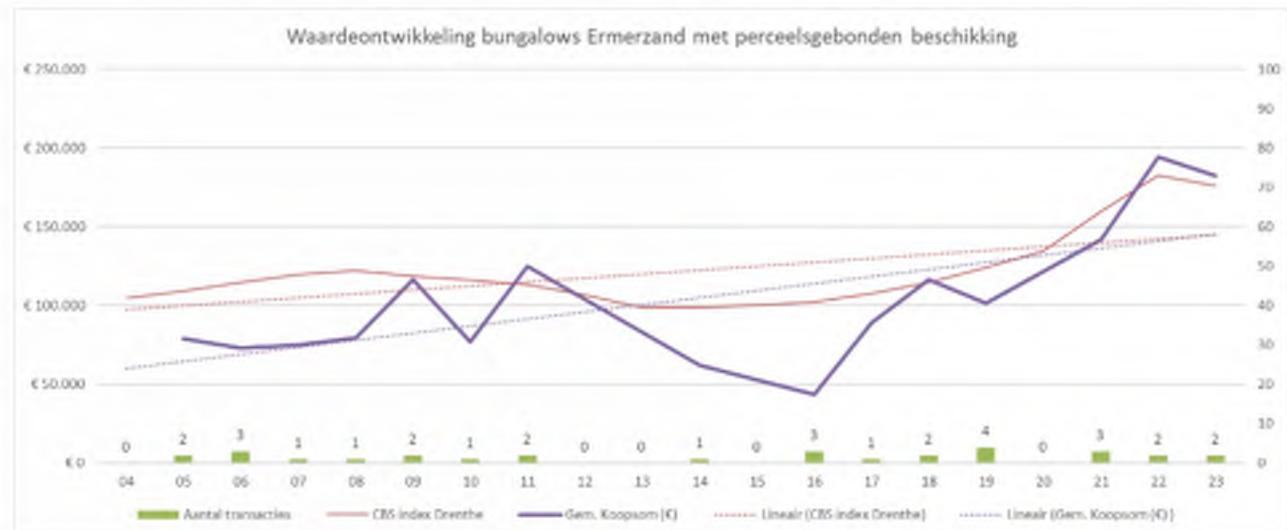


Aan de hand van de gegevens in Bijlage 3 Tabel gemiddelde koopsommen bungalows Ermerzand zijn de onderstaande grafieken gemaakt. Deze grafieken geven meer inzicht in de waardeontwikkeling van de grond en de bungalows.



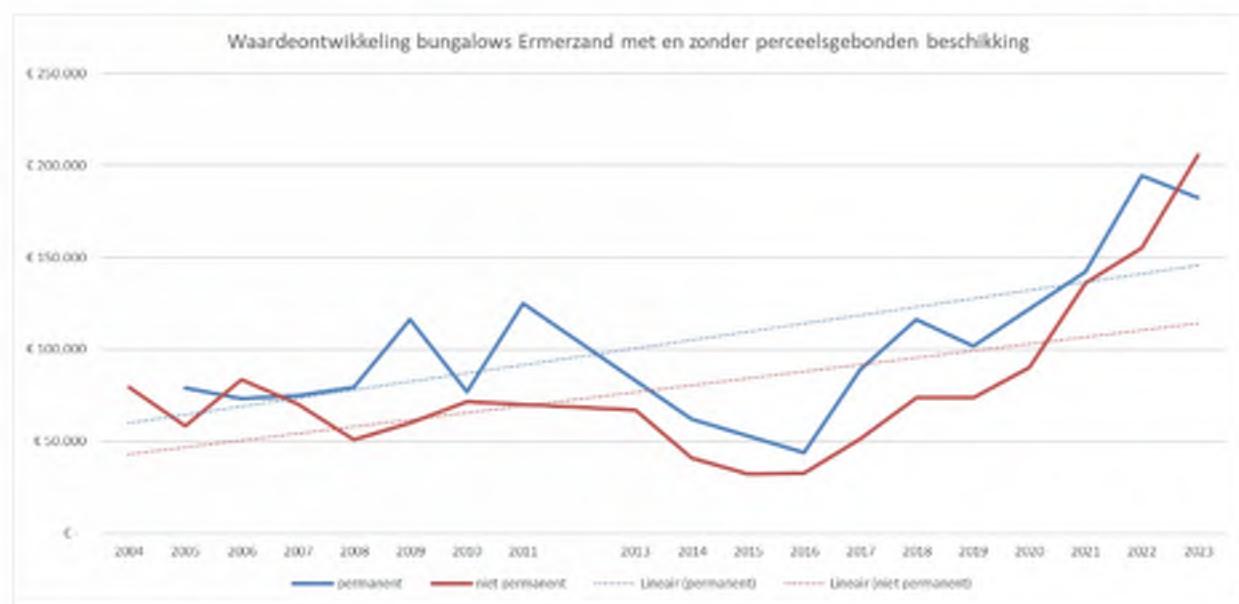
Bovenstaande grafiek laat met de trendlijnen zien dat de waardeontwikkeling van de bungalows zonder perceelsgebonden beschikking op park Ermerzand groter is dan de CBS-index voor Drenthe.

Daarbij moet opgemerkt worden dat de CBS-index geen waarde is in geld maar het is een verhouding die in de grafiek geplaatst is ter verduidelijking.



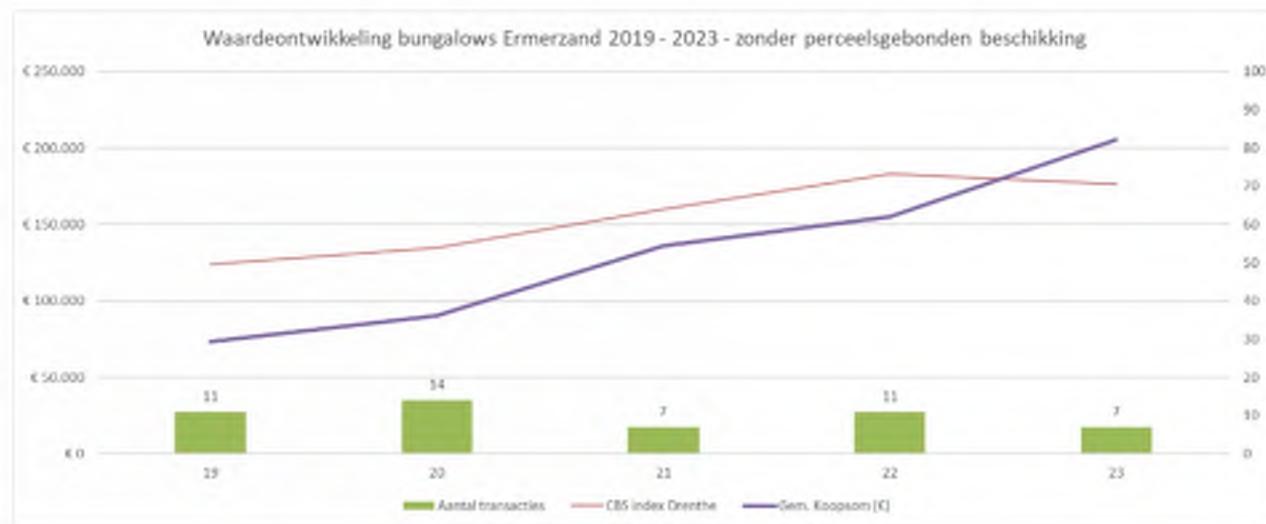
Bovenstaande grafiek laat met de trendlijnen zien dat ook de waardeontwikkeling van de bungalows met een perceelsgebonden beschikking op park Ermerzand groter is dan de CBS-index voor Drenthe.

Voor dit overzicht is met de huidige perceelsgebonden beschikkingen naar het verleden gekeken. Hierdoor kunnen er afwijkingen zijn ontstaan omdat er in het verleden beschikkingen zijn overgezet van de ene bungalow naar de andere bungalow.



Bovenstaande grafiek laat zien dat de koopsommen van bungalows met een perceelsgebonden hoger zijn dan bungalows zonder een perceelsgebonden beschikking. De grafiek laat ook zien dat de koopsommen naar elkaar zijn toegegroeid.

Waardeontwikkeling bungalows zonder perceelsgebonden beschikking



Voor de waardering is gekeken naar de transacties op bungalowpark Ermerzand in de periode 2019 t/m 2023. Er is voor deze periode gekozen omdat de overdracht van het bloot eigendom van de grond en de splitsing in appartementsrechten voor deze periode was afgerond en in oktober 2020 het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden is vastgesteld door de gemeenteraad. 2019 is daardoor een goed referentiejaar.

In 2019 was de gemiddelde koopsom ongeveer € 78.300,- voor bungalows zonder perceelsgebonden beschikking. Hierbij is een bungalow buiten beschouwing gelaten die via een veiling tegen een niet representatieve waarde is verkocht. In 2023 was de gemiddelde koopsom € 205.000,-.

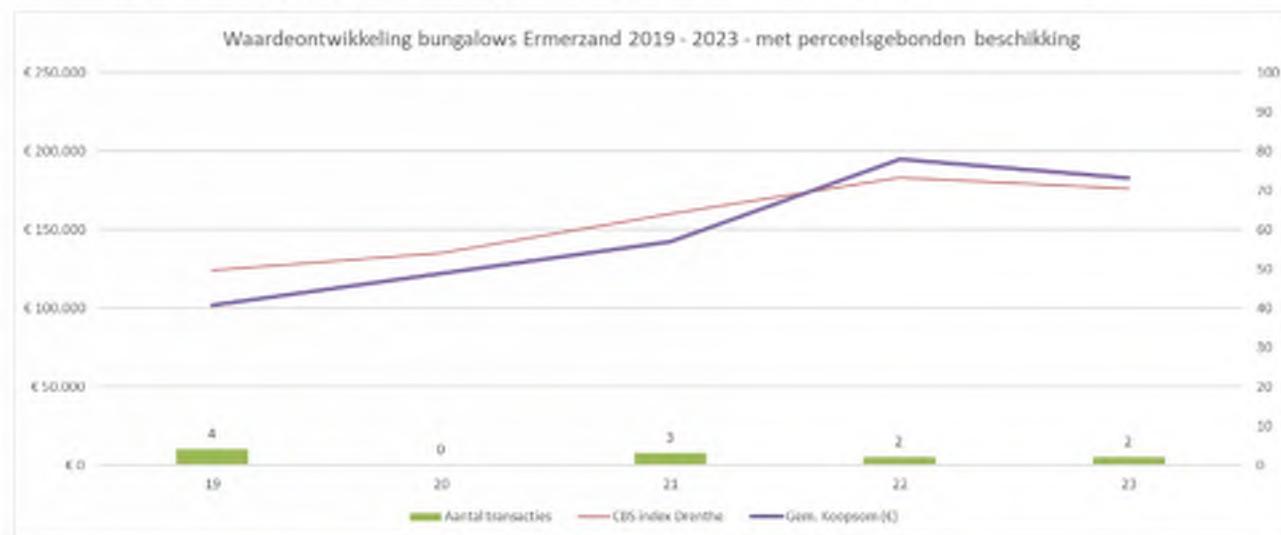
Een koopsom van € 78.300,- in 2019 zou volgens de CBS index voor Drenthe in 2023 € 111.000,- zijn. Er is een extra waardestijging op de bungalows zonder perceelsgebonden beschikking gerealiseerd van € 94.000,-.



Er kunnen meerdere redenen zijn voor de extra waardestijging. Een deel van de waardestijging is toe te wijzen aan het niet handhaven van permanente bewoning en aan de aanwijzing als vitaal woonpark. Vooruitlopend op de bestemmingsplanwijzigingen 'gokken' mensen erop dat er blijvend permanent gewoond mag worden.

Er kan ook verschil zitten in de grootte, de kwaliteit en de ligging van de bungalows die op een later moment zijn verkocht. De laatste jaren zijn er ook meerdere bungalows uitgebouwd en gemoderniseerd, maar dit kan ook weer een gevolg zijn van de mogelijke bestemmingsplanwijziging.

Waardeontwikkeling bungalows met perceelsgebonden beschikking



De bungalows met een perceelsgebonden beschikking laten ook een waardestijging zien. In de periode 2019 t/m 2023 zijn er 11 bungalows met een perceelsgebonden beschikking verkocht.

In 2019 was de gemiddelde koopsom ongeveer € 102.000,- voor bungalows met een perceelsgebonden beschikking. In 2023 was de gemiddelde koopsom € 182.000,-.

Een koopsom van € 102.000,- in 2019 zou volgens de CBS index voor Drenthe in 2023 € 146.000,- zijn. Er is een extra waardestijging op de bungalows met een perceelsgebonden beschikking gerealiseerd van € 36.000,-.

De waardestijging is onder andere te verklaren omdat het hele park aantrekkelijker wordt om te wonen. Bungalows met een perceelsgebonden beschikking profiteren hier ook van.

Vanwege het lage aantal bungalows met een perceelsgebonden beschikking dat verkocht is in de periode 2019 t/m 2023 is voorzichtigheidshalve de extra waardestijging naar beneden bijgesteld tot € 30.000,-.



Grondquote

Het aandeel van de waarde van de ondergrond in de gehele onroerende zaak (grond met opstellen, tuin, infrastructuur etc.) is de grondwaarde of grondquote.

Bij vrijstaande woningen ligt de grondquote tussen 30% en 35%. Voor twee-onder-een-kapwoningen is deze ongeveer 25% en voor tussenwoningen tussen 18% en 20%.

De deskundige heeft de grondquote voor park Ermerzand vastgesteld op 22%. Daarbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Het betreft geschakelde bungalows
- Het perceel is relatief klein ten opzichte van de bungalow
- Er is sprake van een zeer goede ligging in het groen en nabij een recreatieplaats

Waardeontwikkeling door ruimere financieringsmogelijkheden

Naast de reeds gerealiseerde waardestijging, wordt ingeschat dat de waarde verder stijgt door ruimere financieringsmogelijkheden en het wegvalLEN van onzekerheid. De deskundige verwacht na wijziging een extra waardestijging van alle bungalows met minimaal € 15.000,-.

De deskundige heeft dit als volgt gewaardeerd:

	gerealiseerde extra waardestijging 2019-2023	verwachte extra waardestijging na wijziging	totale waardestijging	toewijzing aan grond en het exclusieve gebruiksrecht	toewijzing aan het opstal
grondquote				22%	78%
zonder perceelsgebonden beschikking	€ 94.000	€ 15.000	€ 109.000	€ 23.980	€ 85.020
perceelsgebonden beschikking	€ 30.000	€ 15.000	€ 45.000	€ 9.900	€ 35.100

Rekening houdend met de eerder vermelde aspecten en de gerealiseerde gemiddelde koopsommen heeft de deskundige de waarde als volgt vastgesteld:

Waardeverandering van de grond en het exclusief gebruiksrecht

als gevolg van wijziging van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen'.

Grond en gebruiksrecht van recreatie naar wonen

Waardeverandering	€ 24.000,-
-------------------	------------

Grond en gebruiksrecht recreatie met functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning naar wonen

Waardeverandering	€ 10.000,-
-------------------	------------

Hierbij dient opgemerkt te worden dat er is uitgegaan van een vaste perceelgrootte van 158 m², ongeacht de ligging op het park, ongeacht de staat van de bungalow. Doorgaans hebben percelen aan de rand van het park een hogere waarde dan percelen elders in het park.



Geraadpleegde informatie

Door de deskundige is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ✓ Informatie opdrachtgever - Quick Scan Transformatie
- ✓ Informatie notaris
- ✓ Bestemmingsplaninformatie (via www.ruimtelijkeplannen.nl)
- ✓ Uittreksel KvK Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.(CVE Emerzand)
- ✓ Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden
- ✓ Uitvoeringsplan Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)
- ✓ Kadaster
- ✓ Database VBO
- ✓ Eigen database van de deskundige
- ✓ Waarneming ter plaatse door de deskundige

Datum en ondertekening

Ik vertrouw erop te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige rapport opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend:

Erm, 10 november 2023

 RM RT
Register-Taxateur o.z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

Erm, 10 november 2023

 MRICS REV RT
RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer Top Supplier HISWA-RECRON



Bijlage 1 Getekende overeenkomst tot het laten uitvoeren van de taxatie



Gemeente Coevorden
Programma Vitale Vakantieparken
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Sleen, 4 september 2023

Betreft: Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand te Erm

Geachte heer Baas en transitiecommissie bungalowpark Ermerzand,

Hierbij brengen wij een vrijblijvende offerte uit voor de taxatie van bungalowpark Ermerzand. Wij danken de betrokken partijen voor de aanvraag.

Uitgangspunt voor de offerte is de offerteaanvraag van de heer Tonny Baas, Projectleider Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden, versie 21 augustus 2023.

In de offerteaanvraag staan de volgende uitgangspunten beschreven:

- *Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het recht om er te wonen is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nullvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of een welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeente daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de samenzeggelheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.*
- *Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.*
- *Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;*
- *De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een stafel (= nuancing voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceelsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagend.*

Voor wat betreft het eerste punt willen we graag voor aanvang van de taxatie vernemen of er varianten uitgewerkt dienen te worden. In deze offerte zijn we er vooralsnog van uitgegaan dat de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijven. Voor een bungalow is dat maximaal 100 m² inclusief eventuele inpandige bergingen en overkappingen volgens de bouwregels van bungalowpark Ermerzand.

Zwanenburg Makelaardij
De Goomhoek 8
7841 HC Sleen
0591- 30 40 50

info@zwanenburgmakelaardij.nl
www.zwanenburgmakelaardij.nl
KvK: 81433840

WF BB



Per bungalow is er een exclusief gebruiksrecht van 158 m² grond volgens de splitsingstaakte en de daarbij behorende tekening uit 1974. Het gaat hierbij om de tuin inclusief de bungalow. Bij meerdere bungalows is er meer grond in gebruik dan de 158 m². Omdat de taxatie op parkniveau is, gaan we uit van 158 m² grond per bungalow. Indien gewenst kunnen we een variant uitwerken. Wie horen dat graag voor aanvang van de taxatie.

Daarmast zijn we ervan uitgegaan dat de heer **J** de controlerend taxateur zal zijn en dat de (eventuele) kosten voor zijn diensten verrekend zullen worden tussen project Vitale vakantieparken Gemeente Ceevordan en Recreatief Bedrijfsmakelaars.

De taxatie wordt vastgelegd in een zogenoemd 'Besluitdienstrapport'.

In het rapport worden de volgende punten beschreven: oordachtaangever, object, deskundige (taxateur) en kwalificaties, controlerend taxateur en kwalificaties, deel van de rapportagetaxatie, uitgangspunten, verklaring van de deskundige, plausibiliteitsverklaring, geldigheid taxatie, beginperiode, methodiek, onderlinge verschillen, conformatie en conclusie.

Het rapport wordt digitaal via pdf-document opgeleverd.

We hebben de vrije tijd van onze

- week 37 Vaststellen methode en waardering
 - week 38 Opstellen deskundigenrapport
 - week 40 Toetsing door controerend taxateur
 - week 41 Oplevering en presentatie deskundigenrapport

In overleg kan de planning bijgesteld worden.

De taxatie en het deskundigenrapport kunnen we aanbieden

- De geldigheid van deze offerte is 30 dagen.
 - Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw.
 - Facturatie vindt plaats na oplevering van het deskundigenrapport.
 - De betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum.
 - Op al onze leveringen en diensten zijn de 'Algemene voorwaarden professionele oordrachtoewers VBO' van toepassing, waarvan een kopie als bijlage is toegevoegd.

We verzoeken u vriendelijk om deze offerte bij uitkoop te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Wanneer je vraag en/of opmerkingen heeft, hoort dat graag.

Met vriendelijke groet,

↓ Coevorden 11-10 '23

Voor akkoord.	<input type="checkbox"/>
Naam	<input type="text"/> J
Datum, plaats :	EVM 12-10-23
Handtekening	<input type="text"/> J

Zwanenburg Makelaardij
De Goomhoeek 8
7841 HC Sleen
0591- 30 40 50

 @zwanenburgmakelaardij.nl
www.zwanenburgmakelaardij.nl
Kvk: 81433840



Bijlage 2 Overzicht appartementsrechten en beschikkingen

In deze bijlage een overzicht van de bungalows volgens het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland.

De **geel** gearceerde percelen hebben overeenkomstig het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand enkelbestemming recreatie met functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning. Deze perceelsgebonden beschikking is juridisch overdraagbaar (ruimtelijkeplannen.nl).

Ermerzand				
Huisnummer	Gemeente	Sectie	Complexaanduiding	Appartementsindex
1	Sleen	R	547-A	1
2	Sleen	R	547-A	2
3	Sleen	R	547-A	3
4	Sleen	R	547-A	4
5	Sleen	R	547-A	5
6	Sleen	R	547-A	6
7	Sleen	R	547-A	7
8	Sleen	R	547-A	8
9	Sleen	R	547-A	9
10	Sleen	R	547-A	10
11	Sleen	R	547-A	11
12	Sleen	R	547-A	12
13	Sleen	R	547-A	13
14	Sleen	R	547-A	14
15	Sleen	R	547-A	15
16	Sleen	R	547-A	16
17	Sleen	R	547-A	17
18	Sleen	R	547-A	18
19	Sleen	R	547-A	19
20	Sleen	R	547-A	20
21	Sleen	R	547-A	21
22	Sleen	R	547-A	22
23	Sleen	R	547-A	23
24	Sleen	R	547-A	24
25	Sleen	R	547-A	25
26	Sleen	R	547-A	26
27	Sleen	R	547-A	27
28	Sleen	R	547-A	28
29	Sleen	R	547-A	29
30	Sleen	R	547-A	30
31	Sleen	R	547-A	31
32	Sleen	R	547-A	32
33	Sleen	R	547-A	33
34	Sleen	R	547-A	34



35	Sleen	R	547-A	35
36	Sleen	R	547-A	36
37	Sleen	R	547-A	37
38	Sleen	R	547-A	38
39	Sleen	R	547-A	39
40	Sleen	R	547-A	40
41	Sleen	R	547-A	41
42	Sleen	R	547-A	42
43	Sleen	R	547-A	43
44	Sleen	R	547-A	44
45	Sleen	R	547-A	45
46	Sleen	R	547-A	46
47	Sleen	R	547-A	47
48	Sleen	R	547-A	48
49	Sleen	R	547-A	49
50	Sleen	R	547-A	50
51	Sleen	R	547-A	51
52	Sleen	R	547-A	52
53	Sleen	R	547-A	53
54	Sleen	R	547-A	54
55	Sleen	R	547-A	55
56	Sleen	R	547-A	56
57	Sleen	R	547-A	57
58	Sleen	R	547-A	58
59	Sleen	R	547-A	59
60	Sleen	R	547-A	60
61	Sleen	R	547-A	61
62	Sleen	R	547-A	62
63	Sleen	R	547-A	63
64	Sleen	R	547-A	64
65	Sleen	R	547-A	65
66	Sleen	R	547-A	66
67	Sleen	R	547-A	67
68	Sleen	R	547-A	68
69	Sleen	R	547-A	69
70	Sleen	R	547-A	70
71	Sleen	R	547-A	71
72	Sleen	R	547-A	72
73	Sleen	R	547-A	73
74	Sleen	R	547-A	74
75	Sleen	R	547-A	75
76	Sleen	R	547-A	76
77	Sleen	■	547-A	77
78	Sleen	R	547-A	78



79	Sleen	R	547-A	79
80	Sleen	R	547-A	80
81	Sleen	R	547-A	81
82	Sleen	R	547-A	82
83	Sleen	R	547-A	83
84	Sleen	R	547-A	84
85	Sleen	R	547-A	85
86	Sleen	R	547-A	86
87	Sleen	R	547-A	87
88	Sleen	R	547-A	88
89	Sleen	R	547-A	89
90	Sleen	R	547-A	90
91	Sleen	R	547-A	91
92	Sleen	R	547-A	92
93	Sleen	R	547-A	93
94	Sleen	R	547-A	94
95	Sleen	R	547-A	95
96	Sleen	R	547-A	96
97	Sleen	R	547-A	97
98	Sleen	R	547-A	98
99	Sleen	R	547-A	99
100	Sleen	R	547-A	100
101	Sleen	R	547-A	101
102	Sleen	R	547-A	102
103	Sleen	R	547-A	103
104	Sleen	R	547-A	104
105	Sleen	R	547-A	105
106	Sleen	R	547-A	106
107	Sleen	R	547-A	107
108	Sleen	R	547-A	108
109	Sleen	R	547-A	109
110	Sleen	R	547-A	110
111	Sleen	R	547-A	111
112	Sleen	R	547-A	112
113	Sleen	R	547-A	113
114	Sleen	R	547-A	114
115	Sleen	R	547-A	115
116	Sleen	R	547-A	116
117	Sleen	R	547-A	117
118	Sleen	R	547-A	118
119	Sleen	R	547-A	119
120	Sleen	R	547-A	120
121	Sleen	R	547-A	121
122	Sleen	R	547-A	122



123	Sleen	R	547-A	123
124	Sleen	R	547-A	124
125	Sleen	R	547-A	125
126	Sleen	R	547-A	126
127	Sleen	R	547-A	127
128	Sleen	R	547-A	128
129	Sleen	R	547-A	129
130	Sleen	R	547-A	130
131	Sleen	R	547-A	131
132	Sleen	R	547-A	132
133	Sleen	R	547-A	133
134	Sleen	R	547-A	134
135	Sleen	R	547-A	135
136	Sleen	R	547-A	136
137	Sleen	R	547-A	137
138	Sleen	R	547-A	138
139	Sleen	R	547-A	139
140	Sleen	R	547-A	140
141	Sleen	R	547-A	141
142	Sleen	R	547-A	142
143	Sleen	R	547-A	143
144	Sleen	R	547-A	144
145	Sleen	R	547-A	145
146	Sleen	R	547-A	146
147	Sleen	R	547-A	147
148	Sleen	R	547-A	148
149	Sleen	R	547-A	149
150	Sleen	R	547-A	150
151	Sleen	R	547-A	151
152	Sleen	R	547-A	152
153	Sleen	R	547-A	153
154	Sleen	R	547-A	154
155	Sleen	R	547-A	155
156	Sleen	R	547-A	156
157	Sleen	R	547-A	157
158	Sleen	R	547-A	158
159	Sleen	R	547-A	159
160	Sleen	R	547-A	160
161	Sleen	R	547-A	161
162	Sleen	R	547-A	162
163	Sleen	R	547-A	163
164	Sleen	R	547-A	164
165	Sleen	R	547-A	165
166	Sleen	R	547-A	166



167	Sleen	R	547-A	167
168	Sleen	R	547-A	168
169	Sleen	R	547-A	169
170	Sleen	R	547-A	170
171	Sleen	R	547-A	171
172	Sleen	R	547-A	172
173	Sleen	R	547-A	173
174	Sleen	R	547-A	174
175	Sleen	R	547-A	175
176	Sleen	R	547-A	176
177	Sleen	R	547-A	177
178	Sleen	R	547-A	178
179	Sleen	R	547-A	179
180	Sleen	R	547-A	180
181	Sleen	R	547-A	181
182	Sleen	R	547-A	182
183	Sleen	R	547-A	183
184	Sleen	R	547-A	184
185	Sleen	R	547-A	185
186	Sleen	R	547-A	186
187	Sleen	R	547-A	187
188	Sleen	R	547-A	188
189	Sleen	R	547-A	189
190	Sleen	R	547-A	190
191	Sleen	R	547-A	191
192	Sleen	R	547-A	192
193	Sleen	R	547-A	193
194	Sleen	■	547-A	194
195	Sleen	R	547-A	195



Bijlage 3 Tabel gemiddelde koopsommen bungalows Ermerzand

jaar	Perceelsgebonden beschikking		Zonder perceelsgebonden besch.		Totaal	
	aantal	koopsom	aantal	koopsom	aantal	koopsom
2004			5	€ 79.500	5	€ 79.500
2005	2	€ 78.950	3	€ 58.333	5	€ 66.580
2006	3	€ 73.167	3	€ 83.667	6	€ 78.417
2007	1	€ 75.000	2	€ 70.500	3	€ 72.000
2008	1	€ 79.400	3	€ 51.000	4	€ 58.100
2009	2	€ 116.250	1	€ 60.000	3	€ 97.500
2010	1	€ 77.000	4	€ 71.500	5	€ 72.600
2011	2	€ 125.000			2	€ 125.000
2012						
2013			4	€ 66.926	4	€ 66.926
2014	1	€ 62.000	4	€ 40.875	5	€ 45.100
2015			3	€ 32.333	3	€ 32.333
2016	3	€ 43.667	2	€ 32.500	5	€ 39.200
2017	1	€ 89.000	4	€ 51.125	5	€ 58.700
2018	2	€ 116.375	5	€ 73.650	7	€ 85.857
2019	4	€ 101.625	11	€ 73.455	15	€ 80.967
2020			14	€ 90.241	14	€ 90.241
2021	3	€ 142.167	7	€ 135.929	10	€ 137.800
2022	2	€ 194.556	11	€ 155.182	13	€ 161.239
2023	2	€ 182.500	7	€ 205.429	9	€ 200.333
	30		93		123	

Bijlage 4 Beschrijving juridische situatie Ermerzand d.d. 15-04-2021

Bijlage 5 Brief leden VvE na einde erfpacht d.d. 01-07-2023

Bijlage 6 KvK uittreksel CVE Ermerzand d.d. 23-10-2023

Bijlage 7 Reglement van splitsing d.d. 08-01-1998

Bijlage 8 Splitsingstekening d.d. 29-03-1974

Bijlage 9 Statutenwijziging d.d. 17-11-2017

BESCHRIJVING JURIDISCHE SITUATIE PARK ERMERZAND

Aanleiding

Vanaf 2017 is Veen & Veste Notarissen (kantoor Coevorden) betrokken bij de erfpachtconversie van het park Ermerzand.

De erfpachtconversie is tot op heden nog niet geheel afgewerkt.

Er is behoefte in de markt bij eigenaren, potentiele kopers, makelaars, taxateurs en potentiele financiers aan een duidelijke beschrijving van de juridische status van het park.

Deze beschrijving heeft dan ook tot doel om inzicht te geven in de juridische status van het park per heden.

Daarnaast zijn hierna de mogelijke scenario's uitgewerkt voor de verdere afwikkeling van de erfpachtconversie.

Geschiedenis

Op 21 februari 1973 is door de gemeente Sleen (thans opgegaan in de gemeente Coevorden) aan de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A. (hierna te noemen: CVE) in erfpacht uitgegeven percelen grond totaal ongeveer groot 20.40.95 ha.

Op 14 maart 1974 is deze uitgifte ontbonden en vervangen door een nieuw recht van erfpacht, tevens omvattende het recht van opstal, op percelen grond totaal ongeveer groot 20.29.70 ha, na uitmeting 20.29.65 ha (bijlage 1).

Waar hierna staat vermeld recht van erfpacht is daaronder ook begrepen het recht van opstal. De voorwaarden en bepalingen waaronder het recht van erfpacht is uitgegeven zijn vastgelegd in deze akte, waaronder de looptijd die afloopt op 1 januari 2023.

Bij akte op 9 mei 1974 is het recht van erfpacht gesplitst in 196 appartementsrechten (bijlage 2) bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebungallow;
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE).

Ieder appartementsrecht maakt een onverdeeld aandeel uit in het recht van erfpacht.

Alle 196 appartementsrechteigenaren kunnen hierdoor alleen gezamenlijk beschikken over het recht van erfpacht.

De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand".

Jarenlang is de juridische constructie gebleven zoals hiervoor omschreven totdat door de aflopende termijn van het recht van erfpacht het appartementsrecht niet meer werd gefinancierd door hypothekverstrekkers en de last van de oplopende canon als "hoog" werd enkelen door de eigenaren.

Het gevolg hiervan was dat de appartementsrechten moeilijk verhandelbaar waren, hetgeen effect had op de waarde.

Naar aanleiding hiervan is de CVE in gesprek gegaan met de gemeente Coevorden.

Veen & Veste Notarissen heeft in 2017 een advies geschreven aan de CVE om te komen tot haar doelstellingen.

Op basis van dit advies heeft de CVE gekozen voor de zogenaamde "spiegel splitsing".

De "spiegel splitsing" houdt het volgende in.

Enerzijds bestaat het recht van erfpacht dat is gesplitst in appartementsrechten.

Daarnaast wordt de eigendom belast met erfpacht (hierna ook genoemd: "bloot eigendom") gesplitst in appartementsrechten die gelijk zijn qua omvang aan de appartementsrechten die zijn ontstaan door de splitsing van het recht van erfpacht.

De appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht worden vervolgens juridisch overgedragen aan de eigenaren die gerechtigd zijn tot het appartementsrecht in het recht van erfpacht.

Als het erfpachtrecht komt te vervallen verkrijgen de eigenaren hierdoor de volledige eigendom van hun appartementsrecht (lees bungalow).

Het doel van de "spiegel splitsing" is dat wanneer het recht van erfpacht vervalt alle appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht aangroeien tot volledige eigendom van het appartementsrecht.

Hierna bestaat er nog één appartementsrecht waarvan de eigenaar volledig eigenaar is.

De onderhandelingen met de gemeente en het advies van ██████████ heeft ertoe geleid dat de CVE de eigendom belast met het recht van erfpacht heeft gekocht van de gemeente Coevorden.

Op 4 december 2017 is de eigendom belast met erfpacht van de percelen grond groot 20.29.65 ha door de gemeente Coevorden overgedragen aan de CVE (bijlage 3).

De eigendom belast met erfpacht is door de CVE bij akte op 5 april 2018 gesplitst in 196 appartementsrechten (bijlage 4) bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebungalow;
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE).

Bij deze akte is verwezen naar de splitsingstekening behorende bij de splitsing van het recht van erfpacht waardoor de omvang van de appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht gelijk is aan de omvang van de appartementsrechten in het recht van erfpacht.

De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Park Ermerzand Dalerstraat 38b/Ermerzand 1 tot en met 195 te Erm".

Deze laatste Vereniging is een andere vereniging dan de vereniging van eigenaars ontstaan bij splitsing van het recht van erfpacht.

Vervolgens heeft de CVE de 195 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht aangeboden aan de bungalow-eigenaren voor € 10.500.

Appartementsindex 196 is juridisch in eigendom gebleven van de CVE.

Heden

Op het moment dat deze toelichting is opgemaakt (april 2021) zijn 193 van de 195 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht overgedragen aan bungaloweigenaren. Met de laatste 2 eigenaren probeert de CVE nog tot een overeenkomst te komen.

De appartementseigenaren die zowel het appartementsrecht in het recht van erfpacht als in het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht bezitten, zijn verplicht hun aandeel in de erfpachtcanon te betalen aan zichzelf (zogenaamde "vestzak-broekzak").

Hierdoor vervalt voor hen de plicht om hun aandeel in de canon te voldoen.

De eigenaar is gerechtigd tot 2 verschillende appartementsrechten die samen gelijk zijn aan de gerechtigdheid in de volle eigendom van het appartementsrecht.

Toekomst

De CVE heeft tot doel de laatste 2 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht die nog in haar bezit zijn voor 1-1-2023 over te dragen aan de betreffende eigenaren die gerechtigd zijn tot het appartementsrecht in het recht van erfpacht van de betreffende bungalows.

Voor 1-1-2023

Als alle appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht zijn overgedragen aan bungaloweigenaren kan de notaris controleren of alle eigenaren die gerechtigd zijn tot de appartementsrechten recht van erfpacht gelijk zijn aan de eigenaren die gerechtigd zijn tot de appartementsrechten recht van eigendom belast met erfpacht.

Als de tenaamstelling bij ieder appartementsrecht (lees bungalow) gelijk is dan kan de notaris concluderen dat het recht van erfpacht door vermenging teniet is gegaan (eventueel na afstand van het recht van erfpacht door alle appartementseigenaars gezamenlijk).

Als gevolg hiervan vervalt het recht van erfpacht waardoor de splitsing in appartementsrechten van het recht van erfpacht vervalt.

Hierdoor is iedere bungaloweigenaar hierna gerechtigd tot de volle eigendom van zijn appartementsrecht.

Op 1-1-2023

Op 1-1-2023 vervalt het huidige recht van erfpacht doordat de looptijd is verstreken.

Het gevolg van het vervallen van het recht van erfpacht door tijdsverloop (evenals bij de hiervoor vermelde vermenging/afstand), is dat de splitsing in appartementsrechten van het recht van erfpacht van rechtswege wordt opgeheven (art. 5:143 lid 1 sub a Burgerlijk Wetboek).

Door opheffing van de splitsing wordt de betreffende vereniging van eigenaars van rechtswege ontbonden.

De in appartementsrechten gesplitste bloot eigendom wast aan tot vol eigendom.

De splitsing uit 2018 van de bloot eigendom blijft bestaan voor de volle eigendom.

Doordat de splitsing uit 2018 van de eigendom belast met erfpacht blijft bestaan, zijn de bungaloweigenaren niet meer eigenaar van (1) een aandeel in het recht van erfpacht en/of (2) een aandeel in de eigendom belast met erfpacht maar van de volle eigendom.

Dit is niet van toepassing op de eigenaren die alleen het appartementsrecht in het recht van erfpacht bezitten natuurlijk.

Schematische weergave

De hiervoor omschreven juridische constructie is schematisch weergegeven in bijlage 5.

Gevolgen voor eigenaren die het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht nog niet hebben verkregen op 1-1-2023

De eigenaren die op 1-1-2023 alleen het appartementsrecht in het recht van erfpacht bezitten zullen tot 1-1-2023 canon dienen te betalen aan de CVE (eigenaar van de appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht).

Op 1-1-2023 vervalt het recht van erfpacht en de splitsing zoals hiervoor beschreven.

Hierdoor verliezen zij hun recht op gebruik en eigendom van de bungalow.

Op grond van art. 13 lid a van de erfpachtvoorraarden dient de CVE de waarde van de opstallen en installaties te vergoeden aan de eigenaar.

Doordat het recht van erfpacht vervalt door tijdsverloop, vervalt ook het eventueel op het appartementsrecht (ontstaan uit het recht van erfpacht) gevestigde hypothekrecht (art. 3:81 lid 2 sub a juncto art. 82 BW).

Indien het appartementsrecht in het recht van erfpacht is bezwaard met een hypothekrecht dan verkrijgt de hypothekhouder op grond van de wet een pandrecht op voormeld vergoedingsrecht van de eigenaar bestaande uit de waarde van de opstallen en installaties (art. 3:229 lid 1 BW).

Op verzoek van de eigenaar en met medewerking van de CVE is het mogelijk om een nieuw erfpacht te vestigen voor de bungalows waarvan de blote eigendom nog niet is overgedragen door de CVE.

Verlenging van het recht van erfpacht is niet wenselijk omdat dan het recht van erfpacht ook in stand blijft voor alle andere eigenaren die het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht hebben verkregen. Dit is niet de bedoeling van de CVE.

De vestiging van een nieuw recht van erfpacht dient plaats te vinden bij notariële akte gevolgd door inschrijving van een afschrift in het kadastrale register.

De vestiging is belast met overdrachtsbelasting.

De juridische situatie blijft dan uiteindelijk praktisch ongewijzigd en de kosten voor vestiging van een recht van erfpacht zijn aanzienlijk, zonder dat het de huidige juridische situatie wezenlijk verandert.

Door vestiging van een nieuw recht van erfpacht wordt het huidige probleem weer vooruit geschoven.

Om de rechten van een eventuele hypothekhouder te waarborgen dient een nieuwe hypothekakte te worden gevestigd op het nieuw te vestigen recht van erfpacht gevolgd door inschrijving van een afschrift in het register van het Kadaster.

Positie hypothekhouder na opheffing splitsing

Hypotheek alleen op het appartementsrecht in het recht van erfpacht (mogelijk vanaf 9 mei 1974) en bungalow-eigenaar is ook eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht

Tot 1-1-2023 kan de hypothekhouder het appartementsrecht in het recht van erfpacht in het openbaar executeren.

De eigenaar blijft eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht.

Door deze executie herleeft het recht van erfpacht als het ware ondanks de ver menging. Als de hypothekhouder het geheel als zekerheid wenst dan is het mogelijk een akte van hypothecair bijverband op te stellen waarbij de bank het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht ook als onderpand verkrijgt naast het appartementsrecht in het recht van erfpacht.

De hypothekhouder behoudt dus zijn zekerheidsrecht en kan deze eventueel uitbreiden.

Op 1-1-2023 vervalt het recht van erfpacht door tijdsverloop.

Hierdoor vervalt ook het recht van hypotheek (art. 3:81 lid 2 sub a juncto art. 82 BW) op het appartementsrecht ontstaan uit het recht van erfpacht omdat het hypotheekrecht een afhankelijk recht (en een nevenrecht) is.

Een financier dient hiervan op de hoogte te zijn en dient dan ook de looptijd van de hypothecaire lening te hebben aangepast aan de looptijd van het recht van erfpacht.

Bij het vervallen van een hypotheekrecht vervalt de zekerheid voor de hypothekhouder. De lening blijft wel bestaan maar zonder zekerheid tot terugbetaling op het onderpand.

Hypotheek alleen op het appartementsrecht in het recht van erfpacht (mogelijk vanaf 9 mei 1974) en bungaloweigenaar is geen eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht

Tot 1-1-2023 kan de hypothekhouder het appartementsrecht in het recht van erfpacht in het openbaar executeren.

De CVE blijft eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht.

Op 1-1-2023 vervalt het recht van erfpacht door tijdsverloop.

Hierdoor vervalt op grond van de wet ook het recht van hypotheek (art. 3:81 lid 2 sub a juncto art. 82 BW) omdat het hypotheekrecht een afhankelijk recht (en een nevenrecht) is.

De hypothekhouder verkrijgt op grond van de wet een pandrecht op het vergoedingsrechten (art. 3:229 lid 1 BW) zoals hiervoor vermeld.

Hypotheek op het appartementsrecht in het recht van erfpacht en het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht (mogelijk vanaf 5 april 2018)

Voor 1-1-2023 kan de hypothekhouder de beide appartementsrechten gezamenlijk in het openbaar executeren.

Na 1-1-2023 kan de hypothekhouder het appartementsrecht in de volle eigendom in het openbaar executeren.

Dit zal in de praktijk geen verschil moeten maken voor de financier.

Bijlagen

1. akte vestiging recht van erfpacht, ook omvattende het recht van opstal, ingeschreven in het register van het kada ster te Assen in deel 2778 nummer 48.
2. akte splitsing recht van erfpacht in appartementsrechten, ingeschreven in het register van het kada ster te Assen in deel 2791 nummer 76.
3. akte van levering eigendom belast met erfpacht, ingeschreven in het register van het kada ster in deel 72098 nummer 6.
4. akte splitsing eigendom belast met recht van erfpacht in appartementsrechten, ingeschreven in het register van het kada ster in deel 72937 nummer 44.
5. Schematische weergave juridische constructie.

Opgemaakt op 15 april 2021 te Coevorden.

Coevorden

Telefoon: [REDACTED] 

Email: [REDACTED]@notariaatcoevorden.nl 



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

Mededeling bestuur bungalowpark Ermerzand

Aan: Alle leden van de CVE en VvE

Datum: juli 2023

Betreft: Situatie einde erfpacht en Vereniging van Eigenaren.

Geachte eigenaren,

Jongstleden, 30 juni 2023, hebben alle eigenaren van het park het einde van de erfpacht verklaard. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2023 het recht van erfpacht en het recht van opstal samen zijn gevoegd tot een recht van blooteigendom waarmee we als eigenaar de volledige eigendomsrechten hebben over het perceel van 158m² met daarop gevestigd de opstal.

Voor een kopende of verkopende partij zal het nu eenvoudiger zijn een hypotheek af te kunnen sluiten, immers de erfpacht bestaat niet meer.

Daarnaast is automatisch de oude VvE (erfpacht) komen te vervallen en is per 1 juli 2023 de oude VvE met als bestuurder de administrateur [REDACTED] J niet meer actief. Formeel is er geen bestuurder voor de VvE in functie.

Per 1 juli 2023 is de nieuwe VvE, met de statuten uit 2018, actief geworden.

Echter is na de laatste ALV van de VvE het ontslag aangeboden aan alle bestuursleden van deze nieuwe VvE en is er geen nieuwe ALV uitgeschreven om nieuwe bestuursleden voor de VvE te benoemen.

Op dit moment hebben wij een vereniging van eigenaren (VvE) zonder bestuursleden. In dat geval moet de andere vereniging, in ons geval de Coöperatieve Vereniging, de taken tijdelijk waarnemen.

Omdat de VvE bij de KvK ingeschreven moet zijn met minimaal 1 rechtspersoon, heeft het CVE bestuur besloten één van de kandidaten voor de nieuwe VvE, de penningmeester [REDACTED] J te laten inschrijven.

Zij kan dan zorgen voor een nieuwe rekening die nodig is voor de VvE en verder voorbereidend werk doen wat nodig is om een nieuw bestuur, bestaande uit een voorzitter, penningmeester en secretaris, te kunnen installeren.

Normaliter moeten leden van een bestuur door een ALV benoemd worden en worden deze bij de KvK ingeschreven, maar gezien de huidige situatie meent het bestuur deze voorlopige en tijdelijke stap van inschrijving te moeten zetten.

Mocht bij de verkiezing van de bestuursleden blijken dat [REDACTED] J niet verkozen wordt, zal zij zich

weer laten uitschrijven.

Voor taken van de VvE die door moeten gaan, zoals overdrachten bij verkoop en verzekeringszaken, zal het CVE bestuur deze taken uitvoeren totdat een bestuur is geïnstalleerd.

Van de eigenaren die bouwaanvragen en dergelijke indienen of ingediend hebben wordt begrip gevraagd als zaken niet direct afgehandeld worden. Dat betekent niet dat u nu uw gang kunt gaan!

J J (oud-administrateur) zal het bestuur ondersteunen daar waar nodig is met betrekking tot lopende zaken.

Voor de VvE roepen wij u als eigenaar op om na te denken over een functie binnen het VvE bestuur. Meldt u bij belangstelling aan via de receptie of de secretaris van de CVE, samen met een kleine introductie van uw zelf.

Op korte termijn zullen wij een bijzondere ALV uitschrijven om de kandidaten voor te dragen zodat deze

Algemene Ledenvergadering de 3 nieuwe bestuursleden kunnen benoemen en installeren.

Deze 3 nieuwe bestuursleden zullen onderling, conform de statuten, zelf bepalen welke functie zij binnen het bestuur zullen gaan uitoefenen.

Vanuit het bestuur bedanken wij alle eigenaren die hebben meegeWERKT aan het afschaffen van de erfpacht. Opnieuw een hele prestatie dat 100% van de leden hun handtekening hebben gezet, zoals ook ten tijde van de grondaankoop. Het moet gezegd worden, het was spannend tot de laatste uurtjes van 30 juni 2023, maar het is gelukt.

Laten we met dit resultaat er ook voor zorgen dat het oprichten van een goed nieuw bestuur voor de VvE vlot zal verlopen.

Met vriendelijke groet,
het bestuur CVErmerzand u.a.

Inzien uittreksel - Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A. (04025965)

Kamer van Koophandel, 23 oktober 2023 - 19:31

KvK-nummer 04025965

Rechtspersoon

RSIN	001302498
Rechtsvorm	Coöperatie
Statutaire naam	Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.
Statutaire zetel	Sleen
Datum akte van oprichting	24-08-1972
Datum akte laatste statutenwijziging	17-11-2017
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeerd op 23-06-2023.

Onderneming

Handelsnaam	Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.
Startdatum onderneming	24-08-1972
Activiteiten	SBI-code: 55202 - Jeugdherbergen en vakantiekampen
Werkzame personen	3

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000008286051</u>
Handelsnaam	Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.
Bezoekadres	Dalerstraat 38 B, 7843PE Erm
Telefoonnummer	0591564036
Faxnummer	0591564214
E-mailadres	info@bungalowparkermerzand.nl
Datum vestiging	24-08-1972
Activiteiten	SBI-code: 55202 - Jeugdherbergen en vakantiekampen Exploitatie van een rekreatiepark en verhuur van onroerende goederen
Werkzame personen	3

Bestuurders

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	09-12-2017 (datum registratie: 05-03-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	23-05-2020 (datum registratie: 15-06-2020)
Titel	Penningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	van [REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	23-05-2020 (datum registratie: 15-06-2020)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	[REDACTED]

Geboortedatum	
Datum in functie	23-05-2020 (datum registratie: 15-06-2020)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	
Geboortedatum	
Datum in functie	23-05-2020 (datum registratie: 15-06-2020)
Titel	Secretaris
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 23-10-2023 om 19.31 uur.

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM "REKREATIEPARK ERMERZAND"

A. DEFINITIES

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder;

- a. "de akte": de akte van splitsing in appartementsrechten;
- b. "gebouw of gebouwen": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. "privé-gedeelte": het gedeelte van het gebouw of gebouwen met toebehoren, behorende tot een appartementsrecht als in deze akte is aangeduid;
- e. "gebruiker": diegene, die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte;
- f. "de vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in art. 876 b van het Burgerlijk Wetboek;
- g. "de vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in art. 876 b van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "de Coöp. Vereniging": de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand u.a. gevestigd te Sleen;
- i. "de administrateur": de bestuurder van de vereniging van eigenaars;
- j. "gemeenschap": de bijzondere vorm van gebonden mede-eigendom ontstaan door splitsing van gemeld erfpaachtrecht, tevens omvattend het recht van opstal, in appartementsrechten.

B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten

Artikel 2

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht van uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefting van dat recht het reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig haar bestemming. De bestemming van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 is die van (rekreative-) woning. Zij dienen overeenkomstig de aard en de standing van het bungalowpark te worden bewoond, onverminderd al hetgeen hieromtrent in het reglement is opgenomen. Het is, behoudens toestemming van de vergadering, niet toegestaan dat meer personen dan waarvoor de woningen zijn bestemd, (dat is ten hoogste zes personen) van de woonruimte gebruik maken. Het is niet toegestaan in de woningen hazardspelen en dergelijke en/of onzedelijke handelingen toe te staan, of toe te staan, dat hierin alcohol houdende dranken worden verkocht of ten verkoop in voorraad worden gehouden.
3. De bestemming van het appartementsrecht nummer 196 is die van exploitatie van een aantal gemeenschaps- en rekreactievoorzieningen, zoals de stichting en instandhouding van; een ontmoetingscentrum met restaurant, een supermarkt, een wasserette, woonruimte beheerder, kantoorruimte, een overdekt zwembad, weide, een trimbaan, kwekerij ten behoeve van aanleg en onderhoud van plantsoenen en grasvelden behoren tot dit appartement, een dubbele tennisbaan, een brug naar het eiland waarop o.a. een trimbaan is gelegen, een wegen- en padencomplex, een centraal antennesysteem en alles wat de eigenaresse van dit appartement nuttig en dienstig oordelen zal. Tot de bestemming van dit appartement behoort mede een verbod tot het parkeren van auto's en dergelijke op het wegen- en padencomplex, behoudens op de daarvoor aangewezen parkeerplaatsen. Er mogen geen (sta-)caravans op het terrein, het wegen- en padencomplex of op de parkeerplaatsen worden geparkeerd of geplaatst.
4. De eigendom van appartementsrecht nummer 196 zal berusten bij de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand u.a. te Sleen. Ieder der overige appartementseigenaars dient lid te worden van de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand u.a. te Sleen.
5. Een gebruik van dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming, bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken.
6. In geval van wijziging van de bestemming is art. 875 L lid 2. van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
7. Iedere op- aan- of onderbouw, zonder toestemming van de vergadering is verboden. Bij vervanging dienen originele materialen en onderdelen te worden gebruikt. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken, antennes en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering. Een door de vergadering verleende toestemming kan tenzij anders is bepaald, worden ingetrokken.

Artikel 3.

1. Iedere eigenaar is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het binnenschilderwerk, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerkingen van de vloeren, het schoonhouden en ontstoppen van alles sanitair en leidingen, de reparatie van hang- en sluitwerk aan de deuren en ramen. Tot dat onderhoud behoort ook het buitenschilderwerk en buitenonderhoud ten aanzien waarvan de vergadering echter kan bepalen, dat dit collectief en voor gezamenlijke rekening geschiedt.
2. De wijze van de frequentie van buitenonderhoudswerkzaamheden, alsmede het kleurenpatroon van het buitenschilderwerk, alsmede alles wat tot deze zaken betrekkelijk is, wordt door de vergadering vastgesteld.
3. Indien voor het verrichten van een handleiding met betrekking tot een privé-gedeelte de toegang tot- of het gebruik van een ander privé-gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van art. 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machting van de kantonrechter.
4. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijd in kennis te stellen.
5. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 4.

1. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten zijn verplicht de installaties, alsmede het onderhoud daarvan, van radio, televisie, en dergelijke, speciaal wat betreft de centrale antenne, welke met de toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het bij hen in gebruik zijnde gebouw of de daarbij behorende grond worden aangebracht, te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten moeten de hoofdaansluitingen, alsmede het onderhoud daarvan, van gas, van water en elektriciteit, alsmede radio en televisie en dergelijke met bijbehorende meters en installaties gedogen.
3. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten zijn verplicht de daartoe geëigende en speciaal op het centraal antennesysteem afgestemde toetsel –en antenneverbindingssnoeren voor radio en televisie te gebruiken. De vergadering kan besluiten tot gezamenlijke inkoop van zodanige snoeren. In geval van gebruik van een ander dan het voorgeschreven snoer is de eigenaar, zowel als de gebruiker aansprakelijk voor de eventueel ontstane schade.

Artikel 5.

Iedere eigenaar of gebruiker ts tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan hebouwen en andere zaken en voor onredelijke hinder, veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden, die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 6.

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen vierentwintig uur 's nachts en 's morgens zeven uur verboden.

Artikel 7.

1. Alle privé-gedeelten zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten de betrokken privé-gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 8.

1. De eigenaar of gebruiker van een privé-gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het reglement.
2. De vierde titel van het Tweede Boek van de het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters en dergelijke te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn.
5. Een reeds verleende toestemming kan – tenzij anders bepaald – worden ingetrokken.

Artikel 9

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van de hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van schade.

C. FINANCIËLEN

Artikel 10.

1. Tot de schulden en kosten bedoeld in artikel 875 f, 1^e lid onder a (schulden en kosten voor rekening van gezamenlijke eigenaars) van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. de schulden en kosten van de vereniging;
 - b. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of één derde;
 - c. de kosten van een rechtsgeding, waarin de gezamenlijke eigenaars als eiser of verweerders optreden;
 - d. de assurantiepremies verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 20 door de vergadering is besloten;
 - e. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - f. de verplichting tot betaling van de erfpachtscanon en met de erfpacht samenhangende geldelijk verplichtingen;
 - g. de overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.
2. De in het vorig lid bedoelde kosten komen voor gelijke delen ten laste van ieder der eigenaars van de appartementsrechten 1 tot en met 195.
3. Ingevolge het bepaalde in art. 2 lid 5 tweede zin van dit reglement dient ieder der eigenaars van de appartementsrechten 1 tot en met 195 lid te zijn van de coöperatie, appartement 196.

Artikel 11.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten in het vorige artikel eerste lid wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen als bedoeld in artikel 25 lid 2, laatste zin hierna. De eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 zijn ingevolge het vorige artikel, tweede lid, gehouden voor gelijke delen bij te dragen in de jaarlijkse schulden en kosten, waartoe de administrateur aan de eigenaars elk jaar een voorlopige bijdrage in rekening brengt. Deze voorlopige bijdrage is gebaseerd op bovenbedoelde begroting en op de bedragen, die de eigenaars eventueel uit hoofde van de in artikel 30 lid 2 hierna bedoelde omslag verschuldigd zijn alsmede op de vorming van het reservefonds in artikel 24 hierna omschreven.
2. Met ingang van een nader door de administrateur te bepalen datum zal door de eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195, bij wijze van voorschot – bijdragen maandelijks aan de vereniging worden overgemaakt één/twaalfde deel van de in lid 1 van dit genoemde voorlopige bijdrage.
3. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, waardoor wordt verwezen naar hetgeen in artikel 24 a van dit reglement omtrent het boekjaar is bepaald, wordt ter berekening van de door de eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195, verschuldigde definitieve bijdrage door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de vergadering van eigenaars voorgelegd.
4. Tenzij de vergadering van eigenaars anders beslist zullen overschotten, betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 worden gerestitueerd.
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten deze eigenaren dit tekort binnen één maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
6. Indien een van deze eigenaars niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde heeft voldaan, is hij daarover de wettelijke rente verschuldigd. Artikel 21 is niet van toepassing.

Artikel 12.

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens het recht van verhaal van de andere eigenaars op de eerstgenoemde.

E. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAARS VAN ZIJN PRIVE-GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.

Artikel 13.

1. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen krijgen na vooraf – gaande toestemming van de administrateur.
2. De administrateur kan te allen tijde verlangen, dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
3. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan het bedrag overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé-gedeelte. Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en alle andere voorrechten en exceptions door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 14.

Indien iemand zonder enige titel of zonder een bij dit reglement vereiste toestemming te hebben verkregen een privé-gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur verwijderd worden, als onherroepelijk hertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over, dan nadat hij de betrokken tot ontruiming heeft aangemaand. Van een bevel tot ontruiming staat beroep open op de vergadering binnen drie maanden.

Artikel 15. (verhuur)

1. De eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195 zijn gerechtigd hun appartementsrecht aan derden te verhuren.
2. Deze verhuur dient te geschieden volgens een door de vergadering vast te stellen uniform huurcontract.
3. De toestemming van de administrateur, bij dit reglement vereist voor ingebruikgevingen van een appartementsrecht, is ten deze van toepassing.

F. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN.

Artikel 16.

De eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195 zijn tezamen in de gemeenschap gerechtigd voor 75/100 deel of te wel ieder voor 195/100 deel hiervan. De eigenaresse van het appartementsrecht 196 is in de gemeenschap gerechtigd voor 25/100 deel. Voor het begrip "gemeenschap" wordt uitdrukkelijk verwezen naar het daaromtrent in het artikel 1 sub. J vermelde.

G. ONZETTING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE-GEDEELTEN

Artikel 17.

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement niet nakomt of vertreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat indien hij ondanks deze waarschuwing worden gegeven, dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar, nadat hij deze heeft ontvangen andermaal één of meer der genoemde gedragingen verricht of voorzet, de vergadering over gaat tot de in het vorige lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte, dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschieft tenminste veertien dagen voor de dag van de vergadering, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee / derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 29 is van een overeenkomstige toepassing.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouder
~~te gebruiken. De besluit(en) kunnen worden uitgevoerd tot de maatregelen hebben geldt~~

7. De rechter mag niet alleen u van het duijghijn verlangen, maar moet ook de schuldige worden onthooven wanneer de rechter niet deelt in het beroep van cassatie.

2. De naam van de vereniging van eigenaars luidt: **Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand** en is gevestigd te Sleen.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 23.

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

Artikel 24.

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 30 lid 3, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Door de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering van eigenaars, te benoemen overeenkomstig het in artikel 25 lid 5 bepaalde en een van de eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot het beleggen van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II BOEKJAAR

Artikel 24 A.

Het boekjaar van de vereniging valt samen met het kalenderjaar, voor de eerste maal vanaf heden tot het einde van dit jaar.

III VERGADERING VAN EIGENAARS

Artikel 25.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op de door de voorzitter te bepalen plaats hier te lande.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, zal een vergadering worden gehouden, waarin in overeenstemming met artikel 11 lid 3 door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen jaar wordt verstrekt, die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor vaststelling van de definitieve bijdrage voor iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de voorzitter of administrateur zulks nodig acht, alsmede indien tenminste 10 eigenaars zulks onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten verzoeken aan de voorzitter of de administrateur.
4. Indien een door de eigenaars verlangde vergadering, niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na het binnenkomen van het verzoek worden gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering worden uit de eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195, of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd, met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defunergeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangende voorzitter, is belast met de leiding van de vergadering; bij afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste acht dagen vrije dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op in geval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 26.

1. Stemgerechtig zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3, van het Burgerlijk Wetboek.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het Burgerlijk Wetboek, hij heeft niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximum aantal stemmen in een vergadering bedraagt tweehonderd zestig en is verdeeld als volgt:
 - Aan elk der appartementsrechten, genummerd 1 tot 195, is één stem verbonden, of te wel uitmakende vijf en zeventig honderdste deel van het maximum aantal stemmen.
 - Aan het appartementsrecht genummerd 196 zijn vijf en zestig stemmen verbonden, of te wel vijf en twintig honderdste deel van het maximum aantal stemmen.

Artikel 27.

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd J kantonrechter te Sleen te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 28.

Ieder der eigenaars is bevoegd hetzij in persoon, het zij bij een schriftelijk gevoldmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 29.

1. Wanneer niet de helft der stemgerechtigen tegenwoordig of vertegenwoordigd is, wordt binnen twintig dagen een nieuwe vergadering bijeengeroepen, in welke vergadering ongeacht het aantal stemgerechtige geldige besluiten kunnen worden genomen.
2. Voorzover daarvan niet bij deze statuten is afgeweken, beslist de volstrekte meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen. Over voorstellen, welke niet op de agenda zijn vermeld, kan geen geldige beslissing worden genomen.
3. Blanco stemmen en ongeldige stemmen zijn van onwaarde.
4. Wanneer de stemmen over een voorstel staken, dient een tweede stemming in dezelfde vergadering worden gehouden. Wanneer de stemmen dan weer staken beslist het lot.
5. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars hun schriftelijke instemming hebben betuigd.
6. Een besluit als bedoeld in het derde lid van het volgende artikel zal slechts geldig zijn, als het aangenomen is met een meerderheid van tenminste twee/derde van het totaal uit te brengen stemmen.

Artikel 30.

1. In ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten, voor zover dit redelijkerwijze van hen verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt hem deze door de vereniging vergoed.
2. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het volgende lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschot-bijdrage bepaald, welke door de administrateur ter dien zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor uitvoering benodigde gelden in kas van de vereniging gereserveerd zijn.
3. Het in lid 2 bepaalde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties voor zover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.

Artikel 31.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitsprekken, voortvloeien, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het normale beheer, kan slechts door de vergadering worden besloten met een meerderheid van twee/derde der totaal uit te brengen stemmen.

Artikel 32.

1. Van het behandelde in de vergadering wordt, tenzij hiervan een notarisch proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 van het Wetboek van Koophandel is ten deze overeenkomstig van toepassing.

3. Ieder eigenaar kan ten allen tijde inzage van de notulen verlangen.

IV. HET BESTUUR VAN DE VERENIGING.

Artikel 33.

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur benoemen. De Coöperatie of een harer bestuursleden, dan wel de door het bestuur aangestelde beheerder, zal niet tot administrateur mogen worden benoemd.
2. De administrateur en plaatsvervangend administrateur worden voor onbepaalde tijd benoemd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. De administrateur kan voor de vereniging optreden en tekenen.
4. De bevoegdheden van de administrateur omvatten:
 - a. het beheer van de middelen van de vereniging, onvermindert het bepaalde in artikel 24;
 - b. het betalen van de belastingen en erfpachtscanon en het voeloen van overige met de erfpacht samenhangende geldelijke verplichtingen;
 - c. het betalen van de verzekeringspremies van de door hem krachtens artikel 20 of krachtens de opdracht van de vergadering gesloten verzekeringsovereenkomsten;
 - d. het uit voeren van de besluiten van de vergadering.
5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een gewoon beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder van de vergadering hiertoe bevoegd. Hij is in die gevallen in afwijking van het in lid 7 hierna bepaalde, bevoegd tot het leggen van conservatoir beslag.
6. De administrateur plaatst de geldmiddelen van de vereniging op aparte rekeningen ten name van de vereniging.
7. De administrateur behoeft toestemming van de vergadering voor het instellen van – het verweer voeren – tegen – en het berusten in rechts-vorderingen, alsmede voor het aangaan van dadingen of andere vaststellingsovereenkomsten. Voor het voeren van verweer in kort geding is zodanige toestemming niet vereist.
8. De administrateur is verplicht aan de vergadering alle inlichtingen te verstrekken betreffende de door hem in zijn hoedanigheid van administrateur te voeren administratie en op haar verzoek inzage te verstrekken op alle op die administratie en zijn beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; Hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en zijn telefoonnummer.

Artikel 34.

De administrateur legt een register aan van de eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p lid 2 en 875 q lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikel 35.

De vergadering is bevoegd deskundigen aan te wijzen ter controle van de zakelijke en financiële handelingen van de administrateur. De administrateur is verplicht alle medewerking te verlenen, opdat deze controle zoveel mogelijk effect heeft.

Tenslotte verklaarden de comparanten, eveneens ter uitvoering van het besluit van de ledenvergadering van de Coöperatie van heden;

De Coöperatie houdt, onvermindert het hierboven in het reglement bepaalde, zich naast de overige eigenaars aansprakelijk tegenover de grondeigenaresse, de Gemeente Sleen, voor de voldoening van de erfpachtscanon en andere met de erfpacht samenhangende (geldelijke) verplichtingen.

N.B. DE STATUTEN VAN DE COOPERATIE ZIJN HERZIEN BIJ AKTE VAN 13 OKT 1994 EN LAATSTELIJK BIJ AKTE VAN 15 JAN. 1986 VERLEDEN VOOR NOTARIS MIKX TE EMMEN.

HET REGLEMENT VAN SPLITSING EN DE STATUTEN VAN DE VERG. V. EIGENAARS BLEVEN ONGEWIJZIGD. ARTIKEL 33 LID 1, WERD GEWIJZIGD IN DE VERGADERING VAN 23-04-1995

IN DE VERGADERING VAN 24 MEI 1997 WERD OP VOORSTEL VAN DE ADMINISTRATEUR TERZAKE VAN ARTIKEL 2 LID 8 ALLE IN HET VERLEDEN GENOMEN BESLUITEN HERBEVESTIGD. (zie notulen agendapunt 6a0) TEVENS WERD DE ADMINISTRATEUR GEMACHTIGD TOT HET VOEREN VAN GEDINGEN INDIEN BIJ OP-AAN OF ONDERBOUW, DE IN HET REGLEMENT EN DOOR DE LEDENVERDERING GESTELDE REGELINGEN WORDEN OVERTREDEN. IN DE VERGADERING VAN 22 NOV. 1997 WERD DIT DOOR DE VERGADERING HERBEVESTIGD.

JV.0801-98

DEZE TEKENING BESTAAT UIT 1 BLAD
EN BLADNUMMER 09 DE AANVRAAGATOR
VOORGENOMEN
SPLITTING
IN APPARTEMENTSRECHTEN
VAN HET PERCEEL KADASTRAL
BEKEND GEMEENTE SLEEN
SECTIE D NUMMER 3731

ARNHEM, 29 MAART 1974



SCHAAL 1:1000

E gebouwde grond
gebouwde gebouw, gebouwd en deels afgebroken gebouw of
niet gebouwd gebouw, vervaardigd
J ondernemingsgebouw
onderhoudsbedrijf, industrieel bedrijf, handelsbedrijf, landbouwbedrijf, voorziening
J gebouw
gebouwde gebouw, gebouwd en deels afgebroken gebouw of
niet gebouwd gebouw, vervaardigd
G garage
laadplaats, garage

Stadhuis Deventer Sleutel
Graafwerk & Grond



43943LR

STATUTENWIJZIGING COÖPERATIEVE VERENIGING REKREATIEPARK ERMERZAND U.A.

Op zeventien november tweeduizend zeventien verscheen voor mij, mr Leffert Reinsma, notaris te Coevorden: -----

1. de heer [REDACTIE]

[REDACTIE] uitgegeven te Emmen op twee en twintig maart tweeduizend zeventien); -----

2. mevrouw [REDACTIE]

[REDACTIE] uitgegeven te Midden-Drenthe op drie februari tweeduizend tien); -----

3. de heer [REDACTIE]

, geboren te [REDACTIE]

[REDACTIE] uitgegeven te Coevorden op achttien januari tweeduizend dertien), -----

handelend als bestuurders van -----
de coöperatie: COÖPERATIEVE VERENIGING REKREATIEPARK ERMERZAND U.A., met
statutaire zetel te Sleen, kantoorhoudende te 7843 PE Erm, Dalerstraat 38.b, -----
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer -----
04025965, hierna te noemen: 'de vereniging'.-----

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:-----

INLEIDING

1. De vereniging werd opgericht op vier en twintig augustus negentienhonderd twee en zeventig. -----
2. De statuten van de vereniging zijn voor het laatst gewijzigd bij notariële akte op dertien oktober negentienhonderd vier en negentig verleden voor mr [REDACTIE] destijds notaris te Utrecht. -----
3. Op dertig september tweeduizend zeventien heeft de algemene vergadering van de vereniging besloten de statuten van de vereniging te wijzigen. -----
Het stuk waaruit dit besluit blijkt, is aan deze akte vastgemaakt. -----
4. De verschenen personen zijn op grond van de statuten bevoegd deze statutenwijziging bij notariële akte vast te leggen.-----

STATUTENWIJZIGING

Als gevolg van het besluit tot statutenwijziging luiden de statuten met onmiddellijke ingang als volgt: -----

NAAM, ZETEL ENDUUR

Artikel 1

De vereniging draagt de naam: Coöperatieve vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A., en is gevestigd te Sleen.-----

Zij is opgericht op vierentwintig augustus negentienhonderd tweeënzeventig en is aangegaan voor onbepaalde tijd.

BEGRIJS BEPALINGEN

Artikel 1.a.

In deze statuten wordt verstaan onder:

"De vereniging": coöperatieve vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.;

"Het bestuur": Het bestuur van de vereniging;

"De voorzitter": De voorzitter van het bestuur of zijn plaatsvervanger;

"De secretaris": De secretaris van het bestuur of zijn plaatsvervanger;

"De penningmeester": De penningmeester van het bestuur of zijn plaatsvervanger;

"De beheerder": De door het bestuur aangewezen persoon, belast met de dagelijkse leiding van de vereniging;

"De commissie": De commissie voor onderzoek de rekening en verantwoording (financiële commissie);

"De ledenvergadering": De algemene vergadering van de leden der vereniging.

DOEL

Artikel 2.

De vereniging heeft ten doel:

- a. het in stand houden en exploiteren van een aantal gemeenschapsrecreatievoorzieningen op het bij deze vereniging in uitsluitend gebruik zijnde terrein en gebouwen in een recreatie-bungalowpark, gelegen in het zogenaamde "Ermerzand" nabij Erm te Sleen, krachtens het haar toebehorende appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Sleen, sectie D, nummer 3736A-196;
- b. het verkrijgen, splitsen in appartementsrechten, vervreemden en exploiteren van registergoederen of beperkte rechten daarop ten behoeve van de leden, het aangaan van geldleningen of verstrekken van geldleningen aan leden of de hierna te noemen Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand of diens rechtsopvolger(s), het verlenen van zekerheid of borgstelling voor schulden van leden.

AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 3.

Elke aansprakelijkheid der leden tegenover derden voor de verbintenissen der vereniging is uitgesloten (U.A.: Uitgesloten Aansprakelijkheid).

LEDEN

Artikel 4

Leden der vereniging zijn alleen zij die eigenaar zijn van (daaronder begrepen, zij die en beperkt zakelijk genotsrecht hebben op) één of meer appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een in het artikel 2 bedoelde recreatie bungalowpark gelegen recreatiebungalow.

Artikel 5.

1. Bij verkrijging van lidmaatschap wordt het nieuwe lid door het bestuur in het ledenregister ingeschreven; ten bewijze hiervan kan op diens verzoek door het



bestuur aan het lid een uittreksel uit het ledenregister worden verstrekt. Het nieuwe lid is hiervoor een bij reglement vast te stellen bedrag aan administratiekosten aan de vereniging verschuldigd.

2. Ten name van een lid kunnen meerdere lidmaatschappen worden gesteld. In dat geval heeft het betreffende lid voor elk lidmaatschap de rechten en verplichtingen welke aan het lidmaatschap zijn verbonden.
3. In het ledenregister staat tenminste vermeld:
 - a. de naam van het lid en zijn woonadres;
 - b. de datum van inschrijving en/of overdracht.
4. Het lidmaatschap geeft aan het lid het genot van de gemeenschapsvoorzieningen waarop het lidmaatschap betrekking heeft door hem zelf te gebruiken of overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 door anderen te doen gebruiken.
5. Het lidmaatschap is ondeelbaar.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN DER LEDEN

Artikel 6.

Elk lidmaatschap geeft aan het lid het recht met maximaal zes personen te verblijven in en op aan de vereniging toebehorende gebouwen en terreinen.

Artikel 7

De leden hebben het recht gebruik te maken van de tot gemeenschappelijk gebruik bestemde gronden en objecten der vereniging, voor zover hun recht daartoe niet door deze statuten en het reglement wordt beperkt.

Artikel 8.

Voor het gebruik van enkele daartoe tot gemeenschappelijk gebruik bestemde objecten en diensten zijn de leden en derden-gebruikers verplicht een door de ledenvergadering vast te stellen vergoeding te betalen. Mede door middel van de hieruit te vormen fondsen zal de exploitatie van deze objecten en de kosten dezer diensten worden gefinancierd.

IN GEBRUIK AFSTAAN VAN LIDMAATSCHAPSRECHTEN

Artikel 9.

1. Met toestemming van het bestuur kan een lid zijn rechten voortvloeiende uit het lidmaatschap door een ander laten uitoefenen. Deze derde moet voldoen aan de voor de leden gestelde eisen en wel met inachtneming van hetgeen te dien aanzien in het reglement is bepaald.
2. Het bestuur is bevoegd deze toestemming in te trekken als blijkt, dat de derde niet aan de voor de leden gestelde eisen voldoet.
3. Het lid krijgt hiervan bij aangetekend schrijven mededeling en is verplicht mede te werken tot ontruiming van de gebouwen en terreinen alsmede ruimten behorende tot de vereniging.
4. Voor alle schaden en kosten is het betreffende lid hoofdelijk met deze derde aansprakelijk.
5. De toestemming als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verleend, indien de betrokken derde tot het gebruik van een privégedeelte van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 4 hierboven, op grond van de daarvoor geldende bepalingen

en voorschriften in het "Reglement van splitsing van eigendom" van het in ----- appartementsrechten gesplitste onderhavige bungalowpark is toegelaten.-----

EINDE VAN HET LIDMAATSCHAP

Artikel 10.

Het lidmaatschap eindigt: -----

- a. door opzegging met gelijktijdige overdracht zoals in artikel 11 is bepaald;-----
- b. door ontzetting uit het lidmaatschap;-----
- c. door ontbinding van de vereniging. -----

Artikel 11.

1. Het lid is met toestemming van het bestuur gerechtigd zijn lidmaatschap en de -- daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen aan een derde over te dragen, -- behoudens echter het recht van het bestuur deze derde als lid te weigeren, welke - weigering uitsluitend mag geschieden, indien het bestuur gegrondte redenen heeft om van deze derde handelingen te verwachten als bedoeld in artikel 12, sub a, b, c, d en e. Het bestuur geeft van haar beslissing binnen veertien dagen nadat het lid - de wens tot overdracht schriftelijk te kennen heeft gegeven omtrent de wel of niet toelating schriftelijk te kennen heeft gegeven omtrent de wel of niet toelating --- schriftelijk kennis, zowel aan het betrokken lid als aan de aanvrager-derde. In ---- geval van niet-toelating hebben zowel het lid als de aanvrager-derde gedurende - een maand na de dag der schriftelijke mededeling recht op beroep op de door de - ledenvergadering jaarlijks te benoemen beroepscommissie. De werkwijze van deze commissie waarin de administrateur van de Vereniging van Eigenaars ----- Rekreatiepark Ermerzand ambtshalve zitting heeft, wordt bij reglement geregeld. - De beroepscommissie wordt in zodanig geval terstond bijeen geroepen en kan --- beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten -- hoogste drie dagen bedraagt.-----
2. De datum van overdracht moet in het ledenregister worden aangetekend. Hiertoe dient door de overdragende en/of verkrijgende partij aan het bestuur mededeling - worden gedaan binnen een week na de overdracht. Zolang hieraan geen gevolg is gegeven, is de overdragende partij aan het bestuur mededeling worden gedaan --- binnen een week na de overdracht. Zolang hieraan geen gevolg is gegeven, is de -- overdragende partij gebonden aan alle verplichtingen terzake.-----
3. Het nieuwe lid is verplicht bij eventuele overname van een lidmaatschap een bij -- reglement vast te stellen bedrag voor administratiekosten te betalen.-----
4. De weigering als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal niet kunnen geschieden ----- wanneer deze derde de (nieuwe) eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde is van -- een appartementsrecht als bedoeld in artikel 4 hierboven en die de toestemming - tot ingebruikneming van het privégedeelte behorende tot dit appartementsrecht - heeft verkregen op grond van de daarvoor geldende bepalingen en voorschriften in het "Reglement van splitsing van eigendom", van het in appartementsrechten --- gesplitste onderhavige bungalowpark.-----

Artikel 12.

Het lid kan door het bestuur uit zijn lidmaatschap worden ontzet: -----



- a. wegens onbehoorlijk gebruik van de door hem gebruikte terreinen, algemene voorzieningen en wegens ernstige overlast aan de overige gebruikers aangedaan - en - in het algemeen - wegens het doorlopend handelen in ernstige strijd met de bepalingen van deze statuten en/of het in artikel 23 bedoelde reglement;-----
- b. wanneer het lid zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de vereniging niet nakomt;-----
- c. wanneer het lid handelt in strijd met het bepaalde in artikel 9;-----
- d. wanneer het lid in de door hem gebruikte woonruimte hazardspelen en dergelijke en/of onzedelijke handelingen toelaat, of toelaat dat hierin alcoholhoudende dranken en/of drugs worden verkocht of ten verkoop in voorraad worden gehouden;-----
- e. wanneer het lid zich niet gedraagt overeenkomstig door de ledenvergadering genomen besluiten. In de gevallen hiervoor in dit artikel omschreven is het bestuur tevens bevoegd het aan het lidmaatschap verbonden genot met onmiddellijke ingang te schorsen. -----

Artikel 13. -----

1. Van het besluit tot ontsnapping geeft het bestuur per aangetekende brief of deurwaardersexploit kennis aan het lid, onder vermelding van het feit, waarop het besluit is gevestigd. -----
2. Tegen het besluit tot ontsnapping door het bestuur staat binnen één maand na ontvangst van het in het vorige lid van dit artikel bedoelde schrijven beroep open bij de ledenvergadering; dit beroep dient te geschieden bij aangetekend schrijven aan de secretaris. -----
3. De ontsnapping gaat in:
 - a. voor degene, die niet in beroep is gegaan de dag volgende op die waarop de beroepstermijn is verstreken;-----
 - b. voor degene, die in beroep is gegaan, de dag volgende op die waarop de ledenvergadering het besluit tot ontsnapping heeft bekraftigd. -----
4. De verplichtingen van het lidmaatschap blijven echter bestaan tot het bestuur dit lidmaatschap aan een derde heeft overgedragen. -----
5. Bij ontsnapping uit het lidmaatschap en bij schorsing van het lidmaatschapsgenot, is het lid verplicht op de dag waarop de ontsnapping of schorsing ingaat, met zijn huisgenoten, de zijnen en het zijne, de betrokken gebouwen en terreinen binnen een door het bestuur vast te stellen termijn te ontruimen of te verlaten. -----
6. Indien een lid uit zijn lidmaatschap is ontsnapt, zal de vereniging het desbetreffende recht op de door het bestuur gewenste wijze verkopen; de opbrengst zal na aftrek van het door het lid aan de vereniging verschuldigde, aan het lid worden uitgekeerd. -----

Artikel 14. -----

Indien een lidmaatschapsrecht aan meer personen toekomt, zullen deze hun rechten in de ledenvergadering slechts kunnen uitoefenen doormiddel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. Ten aanzien van de vereniging is toedeling bij boedelscheiding pas dan van waarde wanneer het bestuur deze toedeling heeft -----

goedgekeurd, welke goedkeuring alleen geweigerd kan worden in de gevallen in artikel 11 alinea 1 vermeld. Dezelfde goedkeuring is vereist indien die enige rechtverkrijgende van een overleden lid is. Geen goedkeuring is vereist indien die enige rechtverkrijgende de echtgenote of echtgenoot van het lid is.-----

Artikel 15.-----

Is over het lidmaatschap bij wijze van legaat of op andere wijze beschikt, zo dient ----- dezelfde procedure als bij overdracht van het lidmaatschap te worden gevolgd, met ----- dien verstande dat alle kennisgevingen aan de legataris of andere rechtverkrijgenden ----- dienen plaats te hebben. Deze bepaling geldt niet, indien de legataris of andere ----- rechtverkrijgende de echtgenote of echtgenoot van het lid is.-----

Artikel 16.-----

In de gevallen waarin bij deze statuten taxatie is voorgeschreven, zal deze geschieden door drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen, door de ----- kantonrechter van het ressort waarin de vereniging statutair is gevestigd, bij welke ----- waardering tevens rekening dient te worden gehouden met alle aan het lidmaatschap ----- verbonden verplichtingen. De taxatiekosten komen ten laste van verzoeker.-----

FINANCIËN-----

Artikel 17.-----

1. Jaarlijks wordt door het bestuur een begroting van de exploitatiekosten ontworpen als bedoeld in artikel 22 lid 4. De leden zijn, naar evenredigheid van het aantal op hun naam gestelde lidmaatschapsrechten, gehouden bij te dragen in de jaarlijkse ----- exploitatiekosten, waartoe het bestuur aan de leden elk jaar een voorlopige ----- ledenbijdrage is gebaseerd op bovengenoemde begroting en op de vorming van de fondsen als hierna in lid 3 bedoeld.-----
2. De in lid 1 genoemde voorlopige ledenbijdrage is door de leden aan de vereniging verschuldigd in door het bestuur te bepalen termijnen.-----
3. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van elk boekjaar wordt ter berekening van de definitieve ledenbijdragen door het bestuur een exploitatierekening opgesteld ----- over dat boekjaar en ter vaststelling aan de ledenvergadering voorgelegd. Na de ----- vaststelling van de exploitatierekening worden door de ledenvergadering ----- voorgelegd. Na de vaststelling van de exploitatierekening worden door de ----- ledenvergadering de definitieve ledenbijdragen vastgesteld, waaruit, tezamen met de opbrengsten van de gemeenschappelijke- en recreatievoorzieningen, een of ----- meer fondsen worden gevormd voor onderhoud, wederopbouw en vernieuwing ----- voorts de exploitatiekosten worden bestreden.-----
4. Tenzij de ledenvergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening en fondsen als hiervoor bedoeld, van het afgelopen ----- boekjaar aan de leden worden gerestitueerd.-----
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de leden dit tekort binnen een maand na daartoe door het bestuur te zijn gemaand, aanzuiveren.-----
6. Indien een lid niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde heeft voldaan, is hij daarover de wettelijke ----- rente verschuldigd. -----



BESTUUR-----

Artikel 18. -----

1. De vereniging wordt bestuurd door een bestuur bestaande uit tenminste drie en --- ten hoogste zeven leden, die door de ledenvergadering worden aangewezen. Het --- aantal bestuursleden wordt door de ledenvergadering vastgesteld.-----
2. De voorzitter wordt door de ledenvergadering in functie gekozen terwijl de ----- bestuursfuncties secretaris en penningmeester door het bestuur onderling worden verdeeld.-----
3. Voorzitter, secretaris en penningmeester vormen samen het dagelijks bestuur. Het dagelijks bestuur is werkzaam onder toezicht en verantwoordelijkheid van het --- bestuur.-----
4. Het dagelijks bestuur onderhoudt het onmiddellijk contact met de beheerder en --- heeft uit dien hoofde ondermeer tot taak het directe toezicht op de uitvoering van de besluiten van het bestuur door de beheerder, het plegen van overleg met de --- beheerder en het waar nodig, met deze voorbereiden van door het bestuur te ---- behandelten voorstellen.-----
5. Twee leden van het dagelijks bestuur vertegenwoordigen tezamen de vereniging in en buiten rechte. -----
6. De bestuursleden kunnen te allen tijde geschorst en ontslagen door de --- algemene ledenvergadering.-----
7. De bevoegdheden van het bestuur omvatten:-----
 - a. benoeming, schorsing, ontslag en regeling der werkzaamheden van het --- personeel; -----
 - b. het gewone beheer en de normale exploitatie van de eigendommen en de --- geldmiddelen van de vereniging; -----
 - c. het betalen van alle schulden verband houdende met het hiervoor sub b. --- bepaalde; -----
 - d. het uitvoeren van de besluiten van de ledenvergadering;-----
 - e. het aannemen en installeren van nieuwe leden; -----
 - f. de aanstelling, het ontslag, de regeling van de taak en de rechtspositie van de beheerder en ander personeel. Het bestuur plaatst de geldmiddelen van de --- vereniging op aparte rekeningen ten name van de vereniging;-----
 - g. in eigendom verkrijgen, splitsen in appartementsrechten en vervreemden van registergoederen ten behoeve van de leden;-----
 - h. het aangaan en verstrekken van geldleningen; -----
 - i. het verlenen van zekerheid voor schulden van de vereniging of haar leden of - de Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand of diens ----- rechtsopvolger(s). -----
8. Voor de rechtshandelingen onder 7.g, 7.h en 7.i vermeld en het instellen van-, het verweer voeren tegen- en het berusten in rechtsvorderingen, alsmede voor het --- aangaan van dadingen of andere vaststellingsovereenkomsten behoeft het bestuur toestemming van de ledenvergadering. Voorzover in verband met de ----- omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een gewoon

- beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe bevoegd. Het is in die gevallen bevoegd tot het leggen van conservatoir beslag.
-
9. Van de hiervoor in lid 8 bedoelde toestemming van de ledenvergadering zal blijken uit een uittreksel uit de vergaderingsnotulen, getekend door de voorzitter en de secretaris of uit (een uittreksel van) een notarieel proces-verbaal dier vergadering. Deze toestemming wordt geacht ook te zijn verleend, indien alle leden van de vereniging tot de betreffende handeling medewerken of een schriftelijke verklaring daartoe afleggen.
 10. Het bestuur vergadert zo dikwijls als de voorzitter of andere bestuursleden zulks wensen, doch tenminste eenmaal per jaar. De oproepingstermijn bedraagt ten minste zes dagen, de dag van oproeping en die van vergadering niet meegerekend. Geldige besluiten kunnen worden genomen wanneer ten minste de helft plus één van de in functie zijnde bestuursleden aanwezig is. Er is een gewone meerderheid van stemmen vereist. Het bestuur kan voor zijn vergaderingen ook de beheerder oproepen en laat hem toe, voorzover het bestuur niet zijn afwezigheid wenst. Het bestuur doet van het in zijn vergaderingen behandelde aantekeningen houden.

BEHEER

Artikel 19.

1. Het bestuur stelt een beheerder aan en belast deze met de dagelijkse leiding der vereniging. De beheerder is werkzaam onder toezicht en verantwoordelijkheid van het bestuur en wordt door het bestuur van een schriftelijke instructie voorzien.
2. De beheerder is verplicht desvervangend de vergaderingen van het bestuur, het dagelijks bestuur, de ledenvergadering en commissievergaderingen bij te wonen.

BOEKJAAR

Artikel 20.

Het boekjaar van de vereniging valt samen met het kalenderjaar.

LEDENVERGADERINGEN

Artikel 21.

1. De ledenvergaderingen worden hier te lande op een door het bestuur te bepalen plaats gehouden. Alle leden hebben toegang tot de ledenvergaderingen. Ieder lid kan zich door een schriftelijk gematigde doen vertegenwoordigen.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een ledenvergadering worden gehouden, waarin door het bestuur een exploitatieoverzicht wordt gegeven en rekening en verantwoording betreffende het afgelopen boekjaar afgelegd. In deze vergadering worden de balans en verliezen winstrekening vastgesteld, het verslag van het bestuur beoordeeld, de grootte van de fondsen voor onderhoud, wederopbouw en vernieuwing, de definitieve ledenbijdragen bepaald en voorzien in eventuele vacature(s) in het bestuur. De vergadering wordt geleid door de voorzitter, Bij ontstentenis van de voorzitter wordt de vergadering geleid door een ander, door de vergadering aan te wijzen lid van het bestuur. De secretaris danwel een andere daartoe door de vergadering aan te wijzen persoon (ten dienste van de secretaris) verzorgt de notulen.
3. De leden worden tenminste twaalf vrije dagen voor het houden van de



vergadering, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, -- hiervan schriftelijk in kennis gesteld. In deze schriftelijke kennisgeving dient een opsomming van de agendapunten te worden opgenomen.-----

4. Ieder lid heeft in de vergadering één stem. Staan ten name van een lid meerdere lidmaatschappen dan heeft hij per vijf lidmaatschappen één stem in de ----- vergadering, met dien verstande dat, indien een lid meer dan vijf of een veelvoud van vijf lidmaatschappen heeft, hij voor het resterende aantal lidmaatschappen tezamen ook één stem heeft. Indien een lid een dienstverband heeft met de ----- vereniging komt het hem geen passief stemrecht toe. Wanneer in de ----- ledenvergadering over personen wordt gestemd zal dit met gesloten briefjes ----- geschieden, tenzij met algemene stemmen door de vergadering anders wordt ----- beslist. Over zaken zal mondeling worden gestemd. Geldige besluiten kunnen ----- slechts dan door de vergadering worden genomen wanneer tenminste de helft van het aantal stemgerechtigde leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is. Wanneer niet de helft dier leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is, wordt binnen ----- twintig dagen een nieuwe vergadering gehouden, in welke vergadering ongeacht het aantal stemgerechtigde aanwezige of vertegenwoordigde leden, geldige ----- besluiten kunnen worden genomen.-----
5. Voorzover daarvan bij deze statuten niet is afgeweken beslist de volstrekte ----- meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen. Over voorstellen, welke niet op de agenda zijn vermeld, kunnen geen geldige besluiten worden genomen.-----
6. Blanco stemmen en ongeldige stemmen zijn van onwaarde.-----
7. Wanneer stemmen in een vergadering staken dient een tweede stemming in ----- diezelfde vergadering te worden gehouden. Wanneer de stemmen dan weer staken, wordt het voorstel als verworpen beschouwd. Wanneer de stemmen bij een ----- verkiezing van personen staken, dient een tweede stemming in diezelfde ----- vergadering te worden gehouden. Wanneer de stemmen dan weer staken beslist het lot.-----
8. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls als de voorzitter of de ----- secretaris dat nodig achten, alsmede indien tenminste een of meer ----- stemgerechtigde leden met tenminste tien stemmen gezamenlijk zulks onder ----- nauwkeurige opgave van de te behandelen punten aan het dagelijks bestuur ----- verzoekt/verzoeken. Indien een door de leden verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde ----- vergadering binnen een maand na het binnengaan van het verzoek wordt ----- gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen, met ----- inachtneming van deze statuten.-----

CONTROLE

Artikel 22.

1. De ledenvergadering is bevoegd deskundigen aan te wijzen ter controle van de ----- zakelijke en financiële handelingen van het bestuur.-----
2. Het bestuur is verplicht alle medewerking te verlenen, dat deze controle zoveel ----- mogelijk effect sorteert.-----

3. Door de ledenvergadering wordt een permanente commissie van drie leden der vereniging ingesteld, welke commissie wordt genoemd: "Commissie voor onderzoek van de rekening en verantwoording". In deze commissie kunnen geen bestuursleden van de vereniging worden benoemd; ieder jaar treedt een lid der commissie af. Dat niet onmiddellijk weder kan worden benoemd. De benoeming van een nieuw lid heeft plaats op de jaarlijkse ledenvergadering. Tot de taak der commissie behoort dat zij ieder jaar in de ledenvergadering een zakelijk rapport uitbrengt van haar bevindingen en haar oordeel uitspreekt omtrent de rekening en verantwoording van het bestuur, met vermelding van haar advies omtrent goedkeuring en het verlenen van decharge aan het bestuur voor het beheer in het afgelopen jaar. De commissie is bevoegd kort na het verstrijken van elk kwartaal na daartoe door de penningmeester te zijn opgeroepen, inzage te nemen van de boekhouding en de daartoe behorende bescheiden in de ruimste zin. Indien de penningmeester de commissie na het verstrijken van bedoelde maand zonder meer bevoegd inzage te nemen van de boekhouding en de verdere bescheiden. Zij is bevoegd de hier bedoelde rapporten, staten en adviezen en dergelijke voor gezien te tekenen en te waarmerken, doch zal geen afschriften of stukken in haar bezit mogen houden.
4. Voor één december van ieder jaar wordt door de penningmeester een begroting opgemaakt van de ontvangsten en uitgaven voor het volgende jaar. Deze begroting zal door het bestuur worden beoordeeld en in een daartoe te houden ledenvergadering worden behandeld.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 23.

Het bestuur stelt, indien zij dat nodig acht of daartoe van de ledenvergadering opdracht heeft verkregen een huishoudelijk reglement vast. Dit reglement mag niet strijd met deze statuten zijn.

STATUTENWIJZIGING

Artikel 24.

1. De ledenvergadering kan tot statutenwijziging overgaan, indien:
 - a. bij oproeping tot de ledenvergadering is medegedeeld, dat statutenwijziging wordt vastgesteld;
 - b. in de oproepingsbrief de voorgestelde tekst der wijziging is vermeld en deze voorgestelde tekst vijf dagen voor het houden van de ledenvergadering ten kantore der vereniging of op een andere voor elk lid toegankelijke plaats ter inzage ligt;
 - c. minstens drie/vierde der stemgerechtigde leden op de ledenvergadering aanwezig of vertegenwoordigd is;
 - d. het voorstel met minstens twee/derde der geldig uitgebrachte stemmen wordt aangenomen.
2. Bij wijziging waardoor de verplichtingen der leden worden verzwaard of de rechten verminderd, is een meerderheid van vier/vijfde der geldig uitgebrachte stemmen vereist.



3. Indien minder dan drie/vierde der stemgerechtigde leden op de ledenvergadering tegenwoordig of vertegenwoordigd is, zal een tweede vergadering worden gehouden binnen twintig dagen na de eerste, in welke vergadering ongeacht het aantal stemgerechtigde leden omtrent de statutenwijziging kan worden besloten met volstrekte meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen.

ONTBINDING

Artikel 25.

De ledenvergadering kan tot ontbinding der vereniging besluiten welk besluit geldig is wanneer wordt voldaan aan de formaliteiten, zoals hiervoor in artikel 24 ten aanzien van statutenwijziging vereist, zulks met dien verstande dat te allen tijde een meerderheid van vier/vijfde der geldig uitgebrachte stemmen is vereist. Van het verhandelde omtrent de ontbinding zal een notarieel proces-verbaal worden gemaakt. Bij het besluit tot liquidatie worden tevens vastgesteld dat het liquidatie-saldo aan de leden wordt uitgekeerd naar rato van de te hunnen name staande lidmaatschappen. Binnen één jaar na het besluit tot ontbinding dient het liquidatie-saldo aan de leden te worden uitgekeerd tenzij gewichtige redenen zulks verhinderen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 26.

In alle gevallen waarin door deze statuten niet wordt voorzien en in alle gevallen waarin verschil van mening over de uitleg der artikelen dezer statuten mocht ontstaan beslist het bestuur.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

- notulen algemene vergadering.

SLOT

Waarvan akte is verleden te Coevorden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De identiteit is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan hem opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Na beperkte voorlezing is deze akte onmiddellijk daarna door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

	behouden/opknappen	opheffen
Tennisbaan	15	40
Eiland	46	6
natuurbad	50	4
strand toilet	33	21
Centrumgebouw	40	14
zwembad	17	40
Wasserette	6	47
Fitnesruimte	10	44
Receptie	23	30
Postruimte	29	26
Meerhuis	18	34
jeu de boules	49	3
Speeltuin	48	8
midgetgolf	6	50
PP vuilcontainer	56	

Tennisbaan	15	40
Eiland	46	6
natuurbad	50	4
strand toilet	33	21
Centrumgebouw	40	14
zwembad	17	40
Wasserette	6	47
Fitnesruimte	10	44
Receptie	23	30
Postruimte	29	26
Meerhuis	18	34
jeu de boules	49	3
Speeltuin	48	8
midgetgolf	6	50
PP vuilcontainer	56	



Gemeente
Coevorden

Vitale
Vakantieparken
Drenthe



Ermerzand

De themabijeenkomst van deze ochtend gaat over het onderzoeken van een transformatie van het vakantiepark Ermerzand naar een woonbestemming. Mijn belangrijkste vraag daarover is:

5.11 – grond is niet totaal
gemeenschappelijk eigendom
van de CVE
Slechts 10 ha + 3 ha eigenheden



Gemeente
Coevorden

Vitale
Vakantieparken
Drenthe



Ermerzand

De themabijeenkomst van deze ochtend gaat over het onderzoeken van een transformatie van het vakantiepark Ermerzand naar een woonbestemming. Mijn belangrijkste vraag daarover is:



Figuurzen belasting

De themabijeenkomst van deze ochtend gaat over het onderzoeken van een transformatie van het vakantiepark Ermerzand naar een woonbestemming. Mijn belangrijkste vraag daarover is:

Bijdrage die te betalen is, pas
betalen bij verkoop v.h. huis.



INCOOP BIJ EEN KOMST ERMERZAND 2/11/23

- 3) Wordt bij de taxatie rekening gehouden met de grootte / staat / oppervlakte / aanbouw van de bungalow. *Nee.*

* [REDACTED] @live.nl + print QA 600 *ded*
[REDACTED] @hotmail.com + print QA 600 *ded*

- * Vervragen fractiecommissie na 30/6 '23 **TBA**
[REDACTED] + meer mensen bly mee

- 4) * Wat doet het opmeten van de schuur voor de toets van het bouwbesluit.
- Waarom opgenomen voor de toets van het Bouwbesluit.
- Waarom niet gecommuniceerd. Wij niet goed gecommuniceerd.

- * Per 11 '24 individuele eigener ^{persoon} vraag:

Gdo
- Gemeente terug met ladder obs huidige wetgeving
- Ingeschreven vanaf 2003 op het adres.
- Is persoonsbeschrijving.

- * Bestemmingsplan wordt omgevingsplan
Vele bestemmingsplanner worden omgevingsplanner
Gemeente is daar vrij in om invulling aan te geven
Tot 2032 de tyd om te komen tot 1 omgevingsplan

1. Hoe wordt de grondwaarde straks bepaald? Wordt deze residueel bepaald? Of welke andere berekeningswijze wordt betaald. (ik hoef dus geen uitleg over dat het alleen over de grond gaat, of dat het over de bebouwing gaat, of het alleen over de 158m² wordt berekend het gaat echt over de rekenmethode)
2. Vraag 5.7 is absurd. Hoe kan dit nu worden aangegaan? Het gaat toch om waardevermeerdering. Dit is toch altijd afhankelijk van marktomstandigheden en niet op het moment van taxatie.
3. Zelfbewoningsplicht > In eerdere gesprekken met [] heb ik gevraagd of een zelfbewoningsplicht na transitie kan worden uitgesloten. Dit nav een gesprek met bewoners nummer []. Als we straks getransformeerd zijn naar wonen (STEL!!) dat we niet als huidig eigenaren verplicht zelf in de woning moeten gaan wonen. Dat zou absurd zijn omdat we de woning hebben gekocht als recreatiewoning, en dan de rollen omgedraaid worden en we als recreanten worden gehandhaafd omdat we afwijken van de bestemming omdat we er niet wonen. Vraag 7.4 doet dit vermoeden en dat is echt een doodenge situatie.
4. In fase 3 staat er dat het initiatief ligt bij de eigenaren. hoe wordt die rol vormgegeven? Wat wordt van ons verwacht?
5. Hoe kan het dat er in de bijlage staat bij vraag 4.3 dat het een onafhankelijk inspecteur is terwijl er iemand van de gemeente Coevorden bij ons de keuring deed?

Waarom krijgen we geen verslagen meer van de vergaderingen van de transitiecommissie?

Is het nog steeds zo dat de eigenaren na iedere fase de gelegenheid krijgen om op een ALV aan te geven of ze er mee door willen gaan of niet? Als dat zo is krijgen we dan op de vergadering waar we stemmen over het doorgaan naar fase 3 te horen welke kosten er in fase 3 gemaakt worden. En of we die als eigenaren ook moeten betalen als de transitie niet doorgaat?

1.7

Ik neem aan dat bij de taxatie van de grond gerekend wordt met de waarde van de grond op dit moment. Anders betalen we een vereeningsbijdrage over de stijging van de grond die niets te maken heeft permanent wonen.

1.11

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?

1.12

U stelt dat u gaat handhaven als het park niet transformeert. Is er al jurisprudentie over het handhaven bij eigenaren die bijvoorbeeld al langer dan 10 jaar op een recreatiepark gewoond hebben.

1.15

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

1.16

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

2.4

U stelt dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het riool, afval en dergelijke. Maar als ik het goed heb begrepen uit de Raadsstukken gaat u ons verplichten om over te gaan tot het laten ophalen van het afval door Area. Dat lijkt mij strijdig.

3.1

inloop per een bungalow

(2)

Voordeel om juich op te stellen of, plek ja veel verschillende wetgeving. (26 st. 3 samen tot 1.)

- 3 * Als bungalow niet genoeg beschikking niet neegaat met transactie. Blijft dit dan recreatie met voorbeschikking? Dan kan je zowel recreeren als wonen. Dat is toch een voordeel? ov.
- + bungalow omgeving - fin = lager + hogere rente. En def recr + won
- 3 * Betaal je ook verrekening hydrafe als je niet meedoet met de transformatie?
- 3 * Betaal je ook verrekeningshydrafe over het algemene deel waar wij 1260^e eisen aan zijn? Ook dat bewerking omgeving moet meegroeien - Nee, daar is geen waardestijging. in taxatie
- 3 * Wordt ~~dit~~ by de taxatie neergezet of een bungalow een goede ligging of slechte ligging heeft? - Nee, waardestijging op parterre.
- * By de WOZ worden regio's gebruikt. Kan dit hier ook? - lezen vereff systematick verrekening hydrafe

(3)

- * Het prototipe deel moet meegaan
 - * Wordt ^{by een bestemming aangewijzigd} een overeenkomst worden gesloten met de individuele eigenaar of CME of uit - wordt nu uitgezocht juridisch.
- X N.B. Planschade presenteren als critico by kostenopstelling van gene 9 dec as.
- [redacted]
- * Wat is afvalbeleid?
komt vlg wkl. zie verslag

- 3.** Bij toekomstige bestemming neem ik aan dat het wel om de waarde op dit moment gaat. Dus wat is de grond op het moment van de taxatie waard met bestemming recreatie en wat zou het op dit moment waard zijn met de bestemming wonen.

3.4 *- 2019* **J**) *check in
DA of %
veromgedraaid*

3. Een recreatiewoning met een perceelsgebonden bestemming 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%

3.5

3. Bij de opsomming van de kosten ontbreekt volgens mij nog een grote post namelijk de verevening en de eventuele kosten voor het maken van aanpassingen aan de woning.

4.1

4. Waarom wordt er bij de keuring of de bungalow voldoet aan de eisen van het bouwbesluit ook opgemeten hoe groot de woning is en de schuur? Dit stond niet in de uitleg die we gekregen hebben.
< had moeten worden **J**

4.6

4. Betekent dit dat als de woning niet gekeurd is deze eigenaar automatisch niet mee doet in de transitie?

4.7

4. Wat gebeurd er als de eigenaar dit niet kan betalen. Hij/zij is waarschijnlijk nog de lening aan het afbetalen in verband met de aankoop van de erfpacht. En moet ook nog de kosten voor de transitie betalen en de verevening.

5.

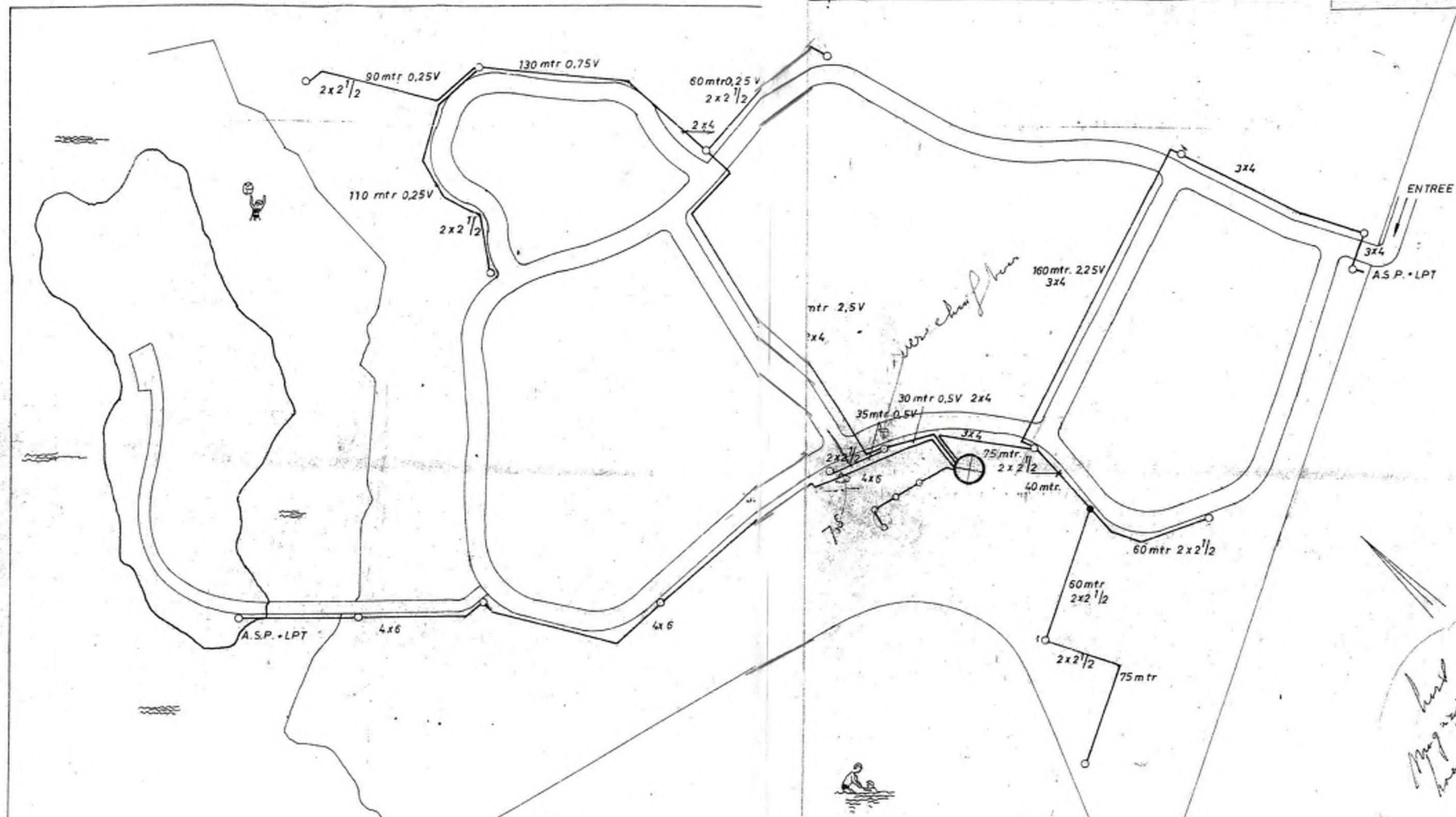
4. Worden de kosten uitgesplitst in kosten per bungalow en kosten die door de CVE gemaakt moeten worden op het 196^e deel. Die kosten moeten de eigenaren dan betalen via een verhoging van de parkbijdrage.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Bekabeling
Straatlantaarns

BRUST ELECTRO B.V.

WEERDINGERSTRAAT 14

EMMEN

GET. T.C.	DD 27.9.7
GEW.	DD
GEW.	DD
GEW.	DD

Toelichting grondslagen

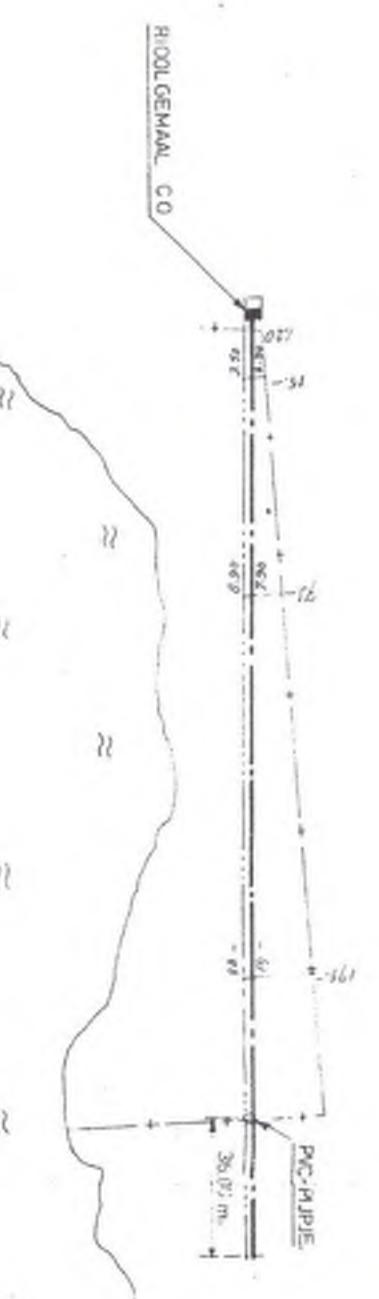
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



GEDELTE A, FIGURA 1 2000



VERKLARING:

- G.A.-EN WATERLEIDING E.G.D.-LAAG SPANNINGSKABEL
- G.A.-EN WATERLEIDING
- A.L.E.E.N. WATERLEIDING
- E.G.D.-LAAGSPANNINGSKABEL
- E.G.D.-HOOGSPANNINGSKABEL
- TELEFOON NAAR HOOFDLOKET
- ROLERING
- PERLEIDING
- SEINKABEL
- HOOGSPANNINGSKABEL
- PLAATS BRANDKRAAN

RECREATIEPLAN ERMERZAND

C

REVISE

C

KABEL EN LEIDINGEN

C

66-0795-32

270-291-73

500-1-200-1-00

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

Toelichting grondslagen

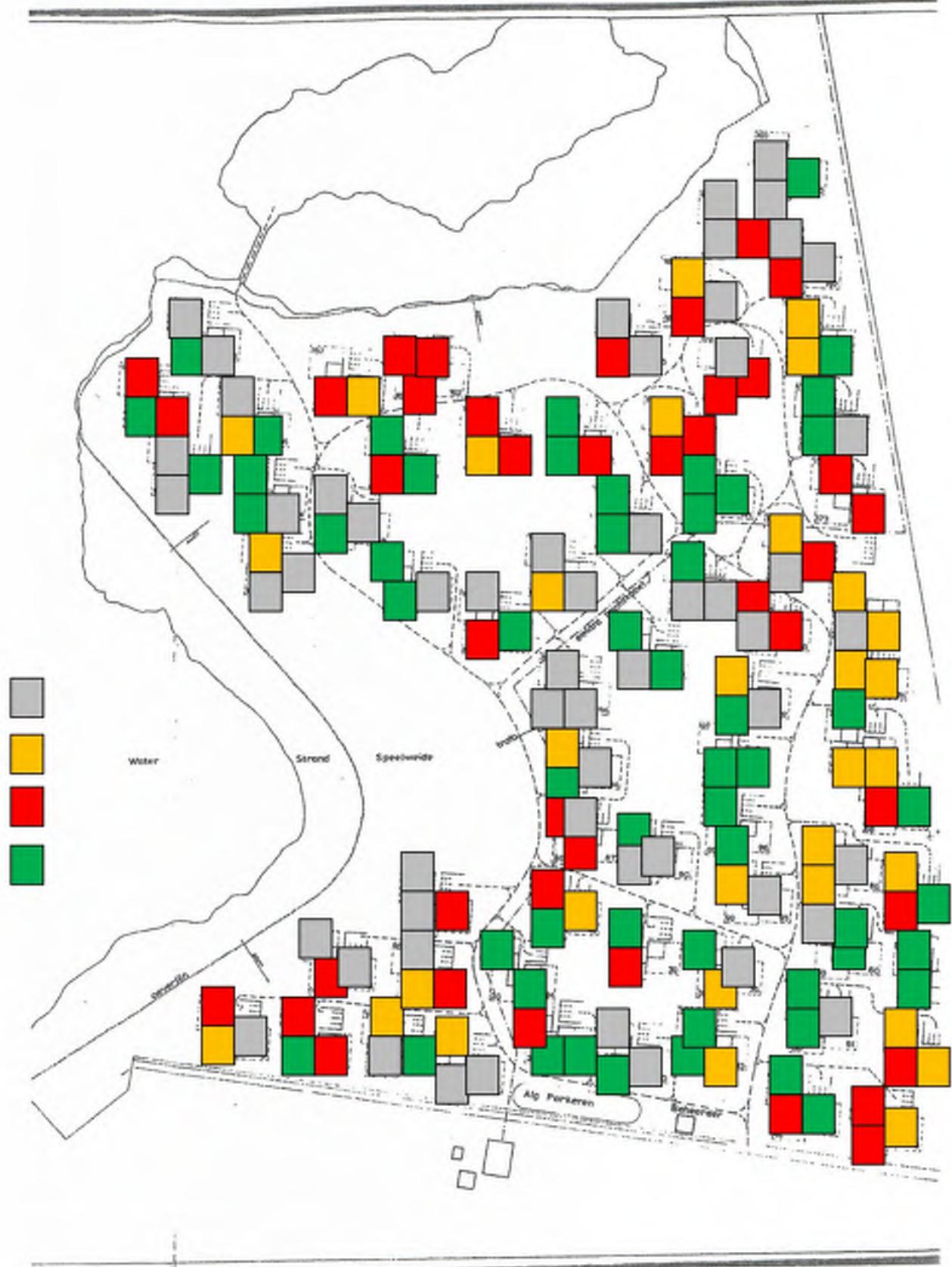
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Verbeelding gebruik percelen Ermerzand





MEMO

Datum	16 april 2020
Van	[REDACTED] J
Aan	
Betreft	Gemeentelijke voorzieningen bij transformatie van vakantieparken
Status	Informatief
Zaaknummer	416991

Inleiding

Een vraag die leeft in het kader van transformatie van vakantieparken is hoe om te gaan met gemeentelijke voorzieningen, zoals riolering, afvalinzameling, verlichting en verharding van wegen. Veel vakantieparken liggen in een bosrijke of natuurlijke omgeving. Vanuit die optiek is het niet overal wenselijk en soms niet mogelijk om de gemeentelijke voorzieningen op hetzelfde niveau als een reguliere woonwijk te brengen.

In een reguliere woonwijk is overal over het algemeen riolering aanwezig, wordt huisvuil huis aan huis opgehaald, is er voldoende verlichting en zijn de wegen over het algemeen verhard. Zonder verharde wegen wordt het bijvoorbeeld ook moeilijker om huis aan huis afval in te zamelen.

In veel vakantieparken die in een bosrijke of natuurlijke omgeving liggen zijn deze voorzieningen doorgaans anders geregeld. Er is niet een eenduidige omschrijving te geven hoe deze voorzieningen op parken geregeld zijn. Wat de meeste parken wel gelijk hebben is dat er geen huis aan huis afvalinzameling is. Dit wordt vaak centraal geregeld. Huis aan huis afval inzamelen is soms ook niet mogelijk doordat wegen onverhard zijn. Als er onverharde wegen voorkomen is dat vaak een kernkwaliteit die past binnen het bosrijke of natuurlijke karakter van het park. Datzelfde geldt voor verlichting. Als deze ontbreekt wordt dit vaak als een kernkwaliteit gezien. Bovendien is het maar de vraag er überhaupt verlichting aangelegd mag worden, als het gaat om een park dat in of nabij beschermd natuur ligt.

Dit maakt dat het niet vanzelfsprekend is om in een vakantiepark dat wordt getransformeerd naar wonen de gemeentelijke voorzieningen op hetzelfde peil te brengen als in een reguliere woonwijk. Het is wenselijk om hierover per park een afweging over te maken.

De vraag is in hoeverre een gemeente hier eigen beleidsvrijheid in heeft. Deze memo geeft inzicht in hoeverre de gemeente hierover een specifieke afweging kan maken.

Advies advocaat

De hierboven genoemde vraagstelling speelt uiteraard ook op Drents niveau. In dat kader heeft de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe advies gevraagd aan [REDACTED] J Advocaten. [REDACTED] J geeft aan dat voor de inrichting van een woongebied geen direct werkende landelijke

wetgeving geldt. In structuurvisies en bestemmingsplannen kunnen door gemeenten zelf regels zijn opgenomen. Maar er is geen nationale regelgeving die een gemeente daartoe verplicht.

Indirect zijn er wel regels die ertoe kunnen leiden dat aan de inrichting van een woongebied eisen kunnen worden gesteld. Indien bijvoorbeeld de gemeente eigenaar is van de wegen/paden, kan zij gehouden zijn uit veiligheidsoogpunt verlichting aan te brengen of om wegen te verharden. De wettelijke grondslag moet dan worden gezocht in artikel 6:174 BW:

1. De bezitter van een opstal die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, en daardoor gevaar voor personen of zaken oplevert, is, wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, aansprakelijk, tenzij aansprakelijkheid op grond van de vorige afdeling zou hebben ontbroken indien hij dit gevaar op het tijdstip van het ontstaan ervan zou hebben gekend.

Daarnaast zijn er uitgangspunten voor de veiligheid van wegen, zoals de CROW-richtlijnen. Die zijn echter in beginsel niet juridisch bindend en lijken daarnaast lastig afdwingbaar in bestaande gegroeide situaties.

In veel gevallen zal de gemeente geen wegeigenaar zijn, maar een VvE of iets dergelijks. In die situatie zou de vraag nog gesteld kunnen worden in hoeverre de weg is aan te merken als een openbare weg volgens de Wegenverkeerswet.

Om te voorkomen dat dit soort indirecte regels tegen de gemeente worden gebruikt, ligt het voor de hand dat de gemeente in een structuurvisies juist uitdrukkelijk het tegendeel gaan opnemen. Door daarin de vakantieparken te benoemen, alsmede de visie die de gemeente op dergelijke gebieden heeft (behoud bestaande wegen, bosrijke omgeving etc.) en de bewoners daarin uitdrukkelijk meeneemt, creëert de gemeente juist een gedragen beleid waarin deze van een reguliere woonwijk afwijkende situatie met de bewoners wordt vastgesteld. Tegen structuurvisies zijn geen rechtsmiddelen mogelijk. Bestemmingsplannen kunnen vervolgens op een dergelijke visie worden gebaseerd en zijn op dit onderdeel dan lastig aanvechtbaar.

Kortom de risico's dat de gemeente door derden wordt gedwongen tot aanpassing van gemeentelijke voorzieningen in te transformeren vakantieparken is behoorlijk klein. Juist door in de ruimtelijke plannen te benoemen dat het bijzondere gebieden zijn, wordt de kans dat een bepaalde inrichting kan worden afgedwongen, alleen maar kleiner.

Situatie Norgerduinen

In de Norgerduinen is al een visie opgesteld samen met belanghebbenden en omwonenden. De visie biedt voor De Tip en de Oosterduinen de mogelijkheid te transformeren naar wonen. Ten aanzien van de gemeentelijke voorzieningen zijn in beide parken de volgende voorzieningen aanwezig:

- De Tip:
 - Wel riolering
 - Grotendeels verharde wegen (Alleen de laatste ca. 400 m van de Postmaatseweg is onverhard)
 - Aan de Langeloerweg is verlichting, aan de Postmaatseweg niet
 - Bij de woningen die aan verharde wegen liggen wordt het huisvuil via een container bij huis opgehaald, woningen aan onverharde wegen kunnen hun afval kwijt in een verzamelcontainer
- Oosterduinen:
 - Wel riolering
 - Geheel onverharde wegen
 - Geheel geen verlichting
 - Er zijn 3 centrale inzamel containers voor het huisvuil

In deze visie wordt duidelijk gesproken over behoud van het natuurlijke karakter. Daar past het verharden van wegen en aanbrengen van verlichting niet bij. Er wordt letterlijk genoemd dat openbare verlichting en verharding van zandpaden onwenselijk zijn. In lijn daarmee is huis aan huis ophalen van huisvuil ook niet mogelijk. De vuilniswagen kan niet over onverharde wegen rijden. In lijn met deze visie zal ook het bestemmingsplan iets moeten zeggen over deze gemeentelijke voorzieningen. Op die wijze kan gezegd worden dat er een gedragen beleid is waarbij de voorzieningen op het huidige niveau in stand worden gehouden.

Gemeentelijk beleid

Zoals hiervoor is aangegeven bindt landelijke regelgeving gemeenten niet tot aanpassing van gemeentelijke voorzieningen. Echter de gemeente kan wel eigen beleid en regelgeving hebben die de gemeente bindt een bepaald voorzieningenniveau aan te leggen. Hieronder is per type voorziening aangegeven wat het huidige beleidskader is en waartoe dit de gemeente verplicht bij transformatie van vakantieparken.

Algemeen

In eerste instantie is van belang om te weten of de recreatieparken vallen onder de “openbare ruimte” of niet. Er zijn parken, waarbij het park compleet in privaatrechtelijk eigendom is en de verschillende recreatiewoningen onderdeel zijn van een hoofdperceel die zijn opgedeeld in appartementsrechten. Dan is vaak sprake van een VvE-achtige constructie waardoor de gemeente daar niks mee van doen heeft. Er zijn ook vakantieparken waarbij het park zelf onder de openbare ruimte valt en recreatiewoningen zelf elk een eigen perceel zijn. De situatie dat sprake is van openbare ruimte op het park is hieronder uitgewerkt.

Afvalinzameling

Voor wat betreft afvalinzameling heeft de gemeente regels gesteld over de wijze van ophalen in het Uitvoeringsbesluit Gemeente Noordenveld 2016 (zie bijlage voor de van toepassing zijnde artikelen). Dit zijn algemeen verbindende voorschriften waar de inwoners rechten en plichten aan kunnen onttrekken. Bij deze regels wordt verschil gemaakt tussen laagbouw en zomerverblijven/wooncomplexen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het ophalen van afval per perceel wanneer sprake is van laagbouw of in een verzamelcontainer wanneer sprake van zomerverblijven/wooncomplexen. Er is geen definitie van de termen laagbouw, zomerverblijf en wooncomplex opgenomen in het besluit. Op het moment dat een vakantiepark wordt getransformeerd naar wonen dan is moeilijk meer vol te houden dat sprake is van een zomerverblijf of wooncomplex. Op basis van het uitvoeringsbesluiten zou het afval dan huis aan huis opgehaald moeten worden. Vooral bij parken met onverharde wegen zal dat in de praktijk onmogelijk zijn. In natte perioden kan de afvalwagen niet over onverharde wegen rijden. De afvalwagen zal dan waarschijnlijk vast komen te zitten.

Daarom is het wenselijk om het uitvoeringsbesluiten op dit punt aan te passen. Dit wordt gedaan door een specifieke regeling op te nemen voor te transformeren vakantieparken. Na deze aanpassing kan de gemeente niet meer gedwongen worden tot huis aan huis afvalinzameling bij voormalige vakantieparken.

Verlichting

Hiervoor heeft de gemeente geen algemeen verbindende voorschriften vastgesteld. Het beleid is opgenomen in “Beleids- en beheerplan openbare verlichting 2011-2020”.

Het gaat hier om de invulling van een algemene voorzorgsplicht waarbij een afweging gemaakt moet worden tussen veiligheid en lichthinder. Hier gaat meer om de functie dan de bestemming van de locatie. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende functies:

- Verblijfsfunctie
- Verkeersfunctie

- Conflictgebied (bij voorbeeld een kruispunt)

In de huidige situatie is sprake van een verblijfsfunctie op vakantieparken. Dat zal met het wijzigen van de bestemming niet anders worden.

Voor wat betreft de meeste vakantieparken in een bosrijke/natuurlijke omgeving valt te motiveren waarom in afweging tussen veiligheid en lichthinder, er meer waarde wordt gehecht aan het tegengaan van lichthinder (groen, natuur, rust etc.).

Verharding wegen

Wat betreft verharding van wegen heeft de gemeente enkel beleid vastgesteld en geen regels. Het beleid staat in "Herijkingsplan Beeldkwaliteit BOR 2017". Hierin staat niet zo zeer welke wegen verhard dienen te worden maar meer hoe de kwaliteit van de eventuele verharding moet zijn. Hierbij wordt qua onverharde wegen aangehaakt aan het buitengebied. Na het wijzigen van de bestemming zal een vakantiepark nog steeds in het buitengebied liggen. Op basis hiervan valt te verklaren waarom gekozen wordt voor een bepaald verzorgingsniveau.

Riolering

De gemeente heeft over de riolering geen aanvullende regelgeving vastgesteld. Het beleid is opgenomen in "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017" en "Actualisatie Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017". Hierin staat niets over een verplichting tot aansluiten voor de gemeenten. Het beleid gaat meer over zorgplichten voor hemelwater en grondwaterstanden.

Ten aanzien van de riolering is ook de landelijke regelgeving nog nagekeken. Zowel bij het Bouwbesluit 2012 als in het Besluit lozing afvalwater huishoudens is er geen verschil in regelgeving bij wijzigen van een logiesfunctie naar een woonfunctie. In het Besluit wordt een recreatiedoelen bestemde woonruimte gelijk gesteld aan een particulier huishouden. Hier wijzigt verplichting technisch voor de gemeente niets.

Bijlage Uitvoeringsbesluit Gemeente Noordenveld 2016

Artikelen uit: Uitvoeringsbesluit Gemeente Noordenveld 2016

Artikel 4. Aanwijzing inzamelmiddelen- en voorzieningen

Op grond van artikel 4, tweede lid, van de verordening worden de volgende inzamelmiddelen en inzamelvoorzieningen aangewezen:

- a. 1. Voor restafval van huishoudens in de laagbouw: de door de gemeente beschikbaar gestelde grijze container met grijs deksel;
2. Voor restafval van huishoudens in zomerverblijven en/of wooncomplexen: de door de gemeente beschikbaar gestelde (wijk)verzamelcontainer;
- b. 1. Voor GFT-afval van huishoudens in de laagbouw: de door de gemeente beschikbaar gestelde grijze container met groen deksel;
2. Voor GFT-afval van huishoudens in zomerverblijven en/of wooncomplexen: de door de gemeente beschikbaar gestelde (wijk)verzamelcontainer;
- c. Voor klein chemisch afval: de door de gemeente beschikbaar gestelde KCA-milieubox;
- d. 1. Voor oud papier en karton van huishoudens in de laagbouw: de door de gemeente beschikbaar gestelde grijze container met blauw deksel;
2. Voor oud papier en karton van huishoudens in wooncomplexen: de door de gemeente beschikbaar gestelde verzamelcontainer;
- e. Voor glas: de door of vanwege de gemeente geplaatste glascontainers;
- f. Voor textiel: de door of vanwege de gemeente beschikbaar gestelde plastic zak bij huis- aan-huisinzameling en daarnaast de door of vanwege de gemeente beschikbaar gestelde textielcontainers;
- g. Voor plastic, metalen en drankenkartons (PMD-fractie): de door of vanwege de gemeente beschikbaar gestelde plastic zak bij huis-aan-huis-inzameling en eventueel aanvullend, indien noodzakelijk, de door of vanwege de gemeente te plaatsen kunststofcontainers;
- h. De overige in artikel 3 genoemde afzonderlijk in te zamelen afvalstoffen kunnen worden gebracht naar het inzamelpunt ofwel Brengstation aan de [] te [] op de tijden en de voorwaarden, zoals opgenomen in de Afvalkalender.

Artikel 5. Frequentie van inzamelen

1. Groente-, fruit- en tuinafval wordt ten minste een maal per twee weken afzonderlijk bij elk perceel ingezameld.
2. In afwijking van het eerste lid wordt groente-, fruit- en tuinafval door middel van wijkcontainers bij zomerverblijven en wooncomplexen een maal per week ingezameld, doch niet afzonderlijk.
3. Oud papier en karton wordt ten minste een maal per vier weken afzonderlijk bij elk perceel ingezameld.
4. Textiel wordt ten minste een maal per kwartaal afzonderlijk bij elk perceel ingezameld.
5. Plastic, metalen en drankenkartons (PMD) worden ten minste een maal per twee weken afzonderlijk bij elk perceel ingezameld.
6. De resterende huishoudelijke afvalstoffen met uitzondering van grof huishoudelijk afval worden ten minste een maal per vier weken bij elk perceel ingezameld
7. In afwijking van het zesde lid worden de resterende huishoudelijke afvalstoffen met uitzondering van grof huishoudelijk afval door middel van wijkcontainers bij zomerverblijven en wooncomplexen minimaal een maal per week ingezameld.

Artikel 6. Afzonderlijk ter inzameling aanbieden

Op grond van artikel 8, tweede lid, van de verordening worden de volgende categorieën personen vrijgesteld van de gescheiden inzameling van GFT-afval:

Dit betreft de personen die woonachtig zijn in zomerverblijven (recreatiwoningen) en wooncomplexen (hoog- en stapelbouw).

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gespreksverslag Ermerzand inzake Ermelo

Datum: 27 november 2018
Tijd: 14.00 – 16.00 uur

Aanwezigen:

- [J] (voorzitter VvE Ermerzand)
- [J] (Lid VvE Ermerzand)
- [J] (gem. Coevorden)
- [J] (gem. Coevorden)
- [J] (gem. Coevorden)

Door Ermerzand is een pilot opgestart, genaamd Ermerlo. [J] en [J] geven aan dat pilot door raad is goed gekeurd en dat aan deze pilot het ambtelijk apparaat hen zou faciliteren waar nodig. Tot op heden wordt dit niet door Ermerlo ervaren.

Voordat de pilot tot stand kwam heeft Ermerlo een onderzoek laten uitvoeren. Dit rapport is naar de voorgaande projectleider aan de Juridisch Kwaliteitsmedewerker Handhaving gestuurd, die het project overnam. De Juridisch kwaliteitsmedewerker heeft bij de huidige projectleider aangegeven dat de pilot is ingehaald door het project Vitale Vakantieparken. Het rapport van ZKA is nu de basis en vertrekpunt voor het park Ermerzand. Over een eerder ingediende rapport is niet gesproken. Op deze manier zijn wij het gesprek ingegaan. Hierdoor wisten de aanwezigen van de gemeente Coevorden niet van het bestaan van dit rapport. Dit geeft Ermerlo een gevoel alsof ze van voor af aan beginnen. [J] maakt duidelijk dat daar geen sprake van is. Het rapport is het begin om VVP verder op te pakken.

Ermerlo heeft nog steeds de wens om van Ermerzand geen woonwijk van de maken, maar dat geïnteresseerden met vergunning er mogen wonen (op persoon). Hierbij geven ze de opmerking dat het moet blijven zoals het nu is. De gemeente Coevorden geeft aan dat reeds is aangegeven wat niet mogelijk is. De zorgcomponent zoals ERMerlo eerder als wens heeft uitgesproken planologisch niet mogelijk is, maar ook dat de gemeente geen aparte beschikkingen kan afgeven. De gemeente geeft aan dat er een keuze is: wonen of niet, het is dan aan de VvE om te organiseren wie er op het park mag komen wonen.

Eveneens is gesproken over onderhoud van wegen/groen/riool/zwembad/kantine etc. Deze kosten komen niet voor rekening van de gemeente. Uit het plan zal moeten blijken hoe zij dit in hun VVE regelen, met daarbij een uitwerking op het financiële aspect.

Ermerlo vindt het een kwalijke zaak dat informatie over een weer niet gedeeld is, en dat de wethouder niet reageert op verzoeken tot maken van afspraak.

Afspraken

- [J] plant vervolg afspraak in.
- [J] en [J] lezen het plan Ermelo door en geven opmerkingen in vervolg afspraak aan.
- In vervolg afspraak worden vervolgstappen besproken.
- [J] stelt wethouder Jeroen Hulzing ervan op de hoogte dat Ermerlo een gesprek wil

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gespreksverslag Ermerzand inzake Ermerloo

Datum: 19 december 2018
Tijd: 09.30 – 10.45 uur

Aanwezigen: **J** (voorzitter VvE Ermerzand)
J (Lid VvE Ermerzand)
J (Lid VvE Ermerzand)
Jeroen Huizing (gem. Coevorden – wethouder) tot 10.00 uur aanwezig
J (gem. Coevorden)
J (gem. Coevorden)
J (gem. Coevorden)

Verslag

J geeft aan dat ze na een periode van stil staan nu vooruit wil gaan. Dit wordt door **J** aangevuld. **J** antwoord hierop dat het Project Vitale Vakantieparken vertragend werkt op het Emerloo. **J** haakt hierop aan en voegt hieraan toe dat het Project Vitale Vakantieparken juist nu van meerwaarde is. Het plan hoeft niet meer een ultijsonderlijk plan te zijn in Vitale Vakantieparken (hier was in 2015 nog wel sprake van namelijk).

J komt terug op het punt dat de Ruimtelijke Onderbouwing in een bureaula terecht is komen en dat neemt zij de gemeente zeer kwalijk. Hiermee geeft **J** aan dat het tijdschap dus niet goed verlopen is tot nu toe. **J**, **J** en **J** geven aan dat in de tussentijd Vitale Vakantieparken is gaan lopen en dat Ermerzand daarin mee gaat om juist nu grote stappen te maken tot concrete planvorming.

J merkt op dat de Ruimtelijke Onderbouwing uitgaat van het hele Park Ermerzand. Hieraan voegt **J** toe dat het begrip woonwijk nog bepaald moet worden: de gemeente is van mening dat hier namelijk geen sprake van moet zijn. De gemeente mag niet toetsen wie er wel of niet op het park mogen wonen. De gemeente kan alleen de beschikkingen verlenen. De VvE, CvE of Emerloo zal zelf in de statuten moeten opnemen welke doelgroep er mag permanent mag wonen en waaraan zij moeten voldoen.

J gaat in op het punt dat het niet duidelijk is wie er vertegenwoordigd is namens het park. Er is onduidelijkheid wie waar lid van is: VvE, CvE of Emerloo. Hierover ontvangt graag een overzicht van.

J geeft aan dat er op 12-12-18 een gesprek met Icare geweest is en noemt dat zij ook vinden dat het Ermerzand ook een sociale functie vervult: zwemmen, toneel etc.

Terugkomend op de Ruimtelijke Onderbouwing wil **J** graag zien waar de kosten en opbrengsten zitten. Hier haakt **J** op aan en vraagt of zij getipt kan worden als er subsidies zijn waarvoor Ermerzand voor in aanmerking kan komen. Benadrukt dat Emerzand nog niet op de gemeente geleund heeft voor subsidies.

J mist in de Ruimtelijke Onderbouwing een hoofdstuk dat toegewijd is aan de Woonvisie van de gemeente. Dit brengt gelijk het punt illegale bewoning naar voren. **J** geeft aan dat niemand er illegaal woont, omdat ze staan ingeschreven. Illegale bewoning in dit kader wordt bedoeld als: een huisje dat niet aangewezen is voor permanente bewoning of er personen wonen zonder een persoonsbeschikking.

J blijft vragen waar de gemeente bang voor is, en nog steeds niet akkoord gaat met hetgeen dat in de Ruimtelijke Onderbouwing staat. Hierop reageert **J** dat er een goed plan moet liggen dat standhoudbij een beroepsprocedure.

Dit brengt op het volgende punt dat de stip op de horizon een nieuw bestemmingsplan moet zijn. In dit bestemmingsplan moet duidelijk de zorg component duidelijk naar voren komen, want dit is de kracht van het plan op Emerzand.

J geeft handvaten waarop de Ruimtelijke Onderbouwing op aangepast moet worden, zoals de motie van **J** het gebruik van de Taskforce en het benaderen van een

planologisch adviesbureau. [J] benadrukt dat gemeente ook contact kan opnemen met [J] om aanpassingen te laten doen in de Ruimtelijke Onderbouwing.

Afspraken

- Delen contactgegevens Taskforce door [J] en [J]
- Opmerking plaatsen bij ROB + delen ervan met [J] en [J]
- [J] en [J] kijken offerte van [J] na
- [J] en [J] verwerken aanpassingen in ROB (of laten dit door [J] of laten dit door een ander adviesbureau doen)

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gespreksverslag Ermerzand inzake Ermerloo

Datum: 19 december 2018
Tijd: 09.30 – 10.45 uur

Aanwezigen: (voorzitter VvE Ermerzand)
 (Lid VvE Ermerzand)
 (Lid VvE Ermerzand)
 (gem. Coevorden - wethouder) tot 10.00 uur aanwezig
 (gem. Coevorden)
 (gem. Coevorden)
 (gem. Coevorden)

Verslag

geeft aan dat ze na een periode van stil staan nu vooruit wil gaan. Dit wordt door aangevuld. antwoord hierop dat het Project Vitale Vakantieparken vertragend werkt op het Emerloo. haakt hierop aan en voegt hieraan toe dat het Project Vitale Vakantieparken juist nu van meerwaarde is. Het plan hoeft niet meer een ultiem onderlijk plan te zijn in Vitale Vakantieparken (hier was in 2015 nog wel sprake van namelijk).

komt terug op het punt dat de Ruimtelijke Onderbouwing in een bureaula terecht is komen en dat neemt zij de gemeente zeer kwalijk. Hiermee geeft aan dat het tijdschap dus niet goed verlopen is tot nu toe. en geven aan dat in de tussentijd Vitale Vakantieparken gaan lopen en dat Ermerzand daarin mee gaat om juist nu grote stappen te maken tot concrete planvorming.

merkt op dat de Ruimtelijke Onderbouwing uitgaat van het hele Park Ermerzand. Hieraan voegt toe dat het begrip woonwijk nog bepaald moet worden: de gemeente is van mening dat hier namelijk geen sprake van moet zijn. De gemeente mag niet toetsen wie er wel of niet op het park mogen wonen. De gemeente kan alleen de beschikkingen verlenen. De VvE, CvE of Emerloo zal zelf in de statuten moeten opnemen welke doelgroep er mag permanent mogen wonen en waaraan zij moeten voldoen.

gaat in op het punt dat het niet duidelijk is wie er vertegenwoordigd is namens het park. Er is onduidelijkheid wie waar lid van is: VvE, CvE of Emerloo. Hierover ontvangt graag een overzicht van.

geeft aan dat er op 12-12-18 een gesprek met Icare geweest is en noemt dat zij ook vinden dat het Ermerzand ook een sociale functie vervult: zwemmen, toneel etc.

Terugkomend op de Ruimtelijke Onderbouwing wil graag zien waar de kosten en opbrengsten zitten. Hier haakt op aan en vraagt of zij getipt kan worden als er subsidies zijn waarvoor Ermerzand voor in aanmerking kan komen. Benadrukt dat Ermerzand nog niet op de gemeente geleund heeft voor subsidies.

mist in de Ruimtelijke Onderbouwing een hoofdstuk dat toegewijd is aan de Woonvisie van de gemeente. Dit brengt gelijk het punt illegale bewoning naar voren. geeft aan dat niemand er illegaal woont, omdat ze staan ingeschreven. Illegale bewoning in dit kader wordt bedoeld als: een huisje dat niet aangewezen is voor permanente bewoning of er personen wonen zonder een persoonsbeschikking.

blijft vragen waar de gemeente bang voor is, en nog steeds niet akkoord gaat met hetgeen dat in de Ruimtelijke Onderbouwing staat. Hierop reageert dat er een goed plan moet liggen dat standhouder bij een beroepsprocedure.

Dit brengt op het volgende punt dat de stip op de horizon een nieuw bestemmingsplan moet zijn. In dit bestemmingsplan moet duidelijk de zorg component duidelijk naar voren komen, want dit is de kracht van het plan op Ermerzand.

geeft handvaten waarop de Ruimtelijke Onderbouwing moet worden aangepast, zoals de motie van het gebruik van de Taskforce en het benaderen van een

planologisch adviesbureau. [J] benadrukt dat gemeente ook contact kan opnemen met [J] om aanpassingen te laten doen in de Ruimtelijke Onderbouwing.

Afspraken

- Delen contactgegevens Taskforce door [J] en [J]
- Opmerking plaatsen bij ROB + delen ervan met [J] en [J]
- [J] en [J] kijken offerte van [J] na
- [J] en [J] verwerken aanpassingen in ROB (of laten dit door [J] of laten dit door een ander adviesbureau doen)

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gespreksverslag Ermerzand inzake Ermelo

Datum: 27 november 2018
Tijd: 14.00 – 16.00 uur

Aanwezigen:

- (voorzitter VvE Ermerzand)
- (Lid VvE Ermerzand)
- (gem. Coevorden)
- (gem. Coevorden)
- (gem. Coevorden)

Door Ermerzand is een pilot opgestart, genaamd [REDACTED] en [REDACTED] geven aan dat pilot door raad is goed gekeurd en dat aan deze pilot het ambtelijk apparaat hen zou faciliteren waar nodig. Tot op heden wordt dit niet door [REDACTED] ervaren.

Voordat de pilot tot stand kwam heeft [REDACTED] een onderzoek laten uitvoeren. Dit rapport is naar de voorgaande projectleider aan de Juridisch Kwaliteitsmedewerker Handhaving gestuurd, die het project overnam. De Juridisch kwaliteitsmedewerker heeft bij de huidige projectleider aangegeven dat de pilot is ingehaald door het project Vitale Vakantieparken. Het rapport van ZKA is nu de basis en vertrekpunt voor het park Ermerzand. Over een eerder ingediende rapport is niet gesproken. Op deze manier zijn wij het gesprek ingegaan. Hierdoor wisten de aanwezigen van de gemeente Coevorden niet van het bestaan van dit rapport. Dit geeft [REDACTED] een gevoel alsof ze van voor af aan beginnen. [REDACTED] maakt duidelijk dat daar geen sprake van is. Het rapport is het begin om VVP verder op te pakken.

[REDACTED] heeft nog steeds de wens om van Ermerzand geen woonwijk van de maken, maar dat geïnteresseerden met vergunning er mogen wonen (op persoon). Hierbij geven ze de opmerking dat het moet blijven zoals het nu is. De gemeente Coevorden geeft aan dat reeds is aangegeven wat niet mogelijk is. De zorgcomponent zoals [REDACTED] eerder als wens heeft uitgesproken planologisch niet mogelijk is, maar ook dat de gemeente geen aparte beschikkingen kan afgeven. De gemeente geeft aan dat er een keuze is: wonen of niet, het is dan aan de VvE om te organiseren wie er op het park mag komen worden.

Eveneens is gesproken over onderhoud van wegen/groen/riool/zwembad/kantine etc. Deze kosten komen niet voor rekening van de gemeente. Uit het plan zal moeten blijken hoe zij dit in hun VVE regelen, met daarbij een uitwerking op het financiële aspect.

[REDACTED] vindt het een kwalijke zaak dat informatie over een weer niet gedeeld is, en dat de wethouder niet reageert op verzoeken tot maken van afspraak.

Afspraken

- [REDACTED] plant vervolg afspraak in.
- [REDACTED] en [REDACTED] lezen het plan Ermelo door en geven opmerkingen in vervolg afspraak aan.
- In vervolg afspraak worden vervolgstappen besproken.
- [REDACTED] stelt wethouder Jeroen Hulzing ervan op de hoogte dat [REDACTED] een gesprek wil

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Natuur en Landschap
in de Achterhoek

Certificaat



22 NOV 2017

Dossiernummer: 43525AS

KOOPOVEREENKOMST**DE PARTIJEN**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE COEVORDEN**, met statutaire zetel te Coevorden, kantoorhoudende te 7741 GC Coevorden, Kasteel 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te onder nummer 01173197, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED] J, burgemeester, geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J, te dezer zake woonplaats kiezende bij de gemeente Coevorden: 7741 GC Coevorden, Kasteel 1 (identiteitsbewijs: Paspoort nummer: [REDACTED] uitgegeven te Coevorden op vijftien januari tweeduizend vijftien), handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden de dato , de Gemeente Coevorden hierna te noemen: 'verkoper'.
2. a. de heer [REDACTED] J, geboren te [REDACTED] J wonende te [REDACTED] J gemeente Emmen,
b. de heer [REDACTED] J, geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J, wonende te [REDACTED] J ,
c. vrouw [REDACTED] J, geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J te [REDACTED] J Hooghalen, gemeente ongehuwd, ten deze handelende in hun hoedanigheid van voorzitter, penningmeester en secretaris van de vereniging: **COÖPERATIEVE VERENIGING REKREATIEPARK ERMERZAND U.A.**, met statutaire zetel te Sleen, kantoorhoudende te [REDACTED] J Erm, [REDACTED] Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 04025965 en als zodanig gezamenlijk bevoegd de vereniging rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van haar statuten, voormalde coöperatie hierna te noemen: 'koper'.

INLEIDING

Verkoper is de eigenaar van het gekochte.

Het gekochte is bezwaard met het recht van erfpacht ten behoeve van de leden van koper en koper.

Het recht van erfpacht vervalt op één januari tweeduizend drie en twintig.

In verband met het vervallen van het recht van erfpacht zijn partijen in onderhandeling gegaan betreffende de overdracht van het gekochte.

Het resultaat van deze onderhandelingen is vastgelegd in deze koopovereenkomst.

DEFINITIES

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. 'koop': de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4 te noem notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt;
3. 'akte van levering': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4 te noem notaris;
4. 'notaris': mr. [REDACTED] J te Coevorden of zijn waarnemer.

Artikel 1. Meer personen

Vervallen.

Artikel 2. Overdracht van kooprechten aan een ander

Koper is bevoegd zijn rechten uit de koop geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand, gevestigd te Sleen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50461508. Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst. Die ander wordt ten opzichte van verkoper op dezelfde wijze als koper gebonden en kan ten opzichte van verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontlenen dan die welke koper zouden zijn toegekomen.

Van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek zal slechts sprake zijn als verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.

De eventuele hier aan verbonden extra kosten komen voor rekening van koper.

HET GEKOCHTE

Artikel 3. Omschrijving van de gekochte onroerende zaak

HET RECHT VAN EIGENDOM BELAST MET HET RECHT VAN ERFPACHT (TEVENS OMVATTENDE HET RECHT VAN OPSTAL) TOT ÉÉN JANUARI TWEEDUIZEND DRIE EN TWINTIG AAN DE VOORMELDE COÖPERATIE: "COÖPERATIEVE VERENIGING REKREATIEPARK ERMERZAND U.A." VAN EEN PERCEEL GROND MET HET DAAROP GEVESTIGDE BUNGALOWPARK "EMERZAND" TE ERM, PLAATSELIJK BEKEND

[REDACTIE] J TE [REDACTIE] J
kadastraal bekend:

GEMEENTE SLEEN SECTIE R NUMMER 535,
groot twintig hectare, negen en twintig are en vijf en zestig centiare (20.29.65 ha),
welk recht van erfpacht is gesplitst in appartementsrechten,
hierna te noemen: 'het gekochte'.

Het gekochte is bij benadering aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening nummer 17.006-01.

Het gekochte is door verkoper (destijds gemeente Sleen) tot een januari tweeduizend drie en twintig aan de coöperatie: "Coöperatieve vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.", gevestigd te Sleen, in erfpacht uitgegeven, blijkens akte op veertien maart negentienhonderd vier en zeventig voor [REDACTIE] J, destijds notaris te Oosterhesselen verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Assen op vijftien maart daaraanvolgende in deel 2778 nummer 118, in verband met een akte van ruilverkaveling op vijftien november negentienhonderd vier en zeventig verleden voor genoemde notaris [REDACTIE] J, ingeschreven ten voormalde kantore te Assen op dezelfde dag in deel 2836 nummer 1, mede in verband met een akte van rectificatie voor genoemde notaris [REDACTIE] J; verleden op zes mei negentienhonderd vijf en zeventig, ingeschreven ten voormalde kantore te Assen op dertien mei daaraanvolgende in deel 2879 nummer 24.
Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van voormalde akte van erfpacht.

Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 4. Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte

Het gekochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt. Deze staat mag niet minder zijn dan die op het moment van de koop.

a. Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte aangezien koper (en zijn leden) vanaf negentienhonderd drie en zeventig het gekochte in gebruik heeft gehad.

Verkoper heeft naar aanleiding van het vorenstaande koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het gekochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het gekochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het gekochte zelf had gebruikt. In dit kader zijn parten uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

b. Gebruik van het gekochte

Koper wil het gekochte blijven gebruiken voor hetzelfde doel als nu, namelijk: als bungalowpark.

Het gekochte heeft volgens het geldende bestemmingsplan de navolgende bestemming: Recreatie.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

Verkoper is in dit verband nooit aansprakelijk voor:

- een eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw, benodigde toestemming en/of vergunning;
- de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing en beplanting.

Het is verkoper niet toegestaan om zonder toestemming van koper na de koop veranderingen aan te brengen in de staat van het gekochte. Koper accepteert veranderingen - anders dan beschadigingen - die een gevolg zijn van normaal gebruik.

Artikel 5. Verontreiniging

Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het door koper opgegeven gebruik. Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging.

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks, septictanks of bassins voor vloeistoffen in het gekochte, zoals voor olie.

Restrisico verontreiniging

Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad en/of anderszins worden aangesproken tot sanering, tot het nemen van maatregelen of tot schadevergoeding, als blijkt dat het gekochte verontreinigd is of er ondergrondse opslagtanks aanwezig zijn, tenzij koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid daarmee onjuist is of dat verkoper op een andere wijze in zijn informatieplicht tegenover koper is tekortgeschoten.

Artikel 6. Lasten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdeinstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals hiervoor vermeld.

Hij is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdeinstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering

blijken.

Hij ziet af van het verrichten van een erfdeelbaarhedenonderzoek bij het kadastrale. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdeelbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor vermeld, verklaart verkoper het volgende. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadastrale en de openbare registers op 6 juni 2017, waren op die dag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven..

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

GEBRUIKSSITUATIE VAN HET GEKOCHTE

Artikel 7. Levering vrij van huur of pacht

Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten maar belast met voormeld recht van erfpacht.

DE LEVERINGSVERPLICHTING VAN VERKOPER

Artikel 8. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het gekochte. Verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag.

De levering van het gekochte moet – voor zover uit deze koopovereenkomst niet anders blijkt – verder aan het volgende voldoen:

- De levering zal onvoorwaardelijk zijn.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtvereenkomst.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
- Voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd.
- Voor zover aan verkoper bekend zijn er ten aanzien van het gekochte geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring.
- Met betrekking tot het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of

kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.

Artikel 9. Bevoegdheidsbeperking verkoper

Verkoper mag na de datum van deze koopovereenkomst geen rechten verlenen en overeenkomsten aangaan of wijzigen die van invloed zijn op de aard of de staat dan wel het genot en het gebruik van het gekochte, tenzij koper daarmee heeft ingestemd.

FINANCIËEL

Artikel 10. De koopprijs

De koopprijs bedraagt: **twee miljoen zes honderd vijf en twintig duizend euro [REDACTIE]**.

Artikel 11. Belasting en kosten

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.

De kosten voor het opstellen van deze koopovereenkomst zijn voor rekening van verkoper.

Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen, zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 12. Waarborg van koper

Koper moet tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit de koop voortvloelende verplichtingen zorgen voor een waarborg, bestaande uit een waarborgsom of bankgarantie (naar keuze van koper) groot tien procent (10%) van de koopsom of € 262.500,00, en wel uiterlijk op 5 december 2017.

De waarborgsom moet worden gestort op de kwaliteitsrekening.

Voormelde waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie, welke schriftelijk moet worden afgegeven aan de notaris, zodanig dat deze uiterlijk op de hiervoor vermelde datum in het bezit is van de notaris.

De bankgarantie moet:

- afkomstig zijn van een kredietinstelling opgenomen in het register van artikel 107 Wet op het financieel toezicht (Wft);
- onvoorwaardelijk zijn;
- gelden tot ten minste één maand na de overeengekomen uiterste datum van levering; en
- de clausule bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris, zonder nadere voorwaarden, tot uitbetaling aan de notaris overgaat.

Als koper niet tijdig zijn verplichting tot storting van de waarborgsom of afgifte van de bankgarantie is nagekomen, geldt dit als verzuim van koper en staan verkoper de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde rechtsmiddelen ter beschikking.

Als de geldigheidstermijn van de bankgarantie dreigt te verlopen vóórdat de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, is de notaris bevoegd de bankgarantie te innen, tenzij de geldigheidstermijn voldoende wordt verlengd.

Zodra de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, stuurt de notaris de bankgarantie terug. Uitsluitend de notaris beoordeelt of hij tot inning van de bankgarantie overgaat. De geïnde bankgarantie geldt als waarborgsom. Eventueel daarover opgebouwde rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom.

De notaris keert de waarborgsom of de als waarborgsom geïnde bankgarantie uit:

- aan verkoper:
 - als koper in verzuim is en niet binnen de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt.

- aan koper:
 - in geval van een waarborgsom, na het passeren van de akte van levering, als koper de gehele koopprijs wil financieren met geleend geld; verrekening met de koopprijs vindt alleen plaats op verzoek van koper;
 - als verkoper in verzuim is en niet binnen de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt; of
 - als de koopovereenkomst anders dan door verzuim van koper is ontbonden.

Als de notaris niet kan vaststellen óf en aan wie hij de waarborgsom of de als waarborgsom geïnde bankgarantie moet uitkeren, houdt hij deze – behalve een eensluidende betalingsopdracht van beide partijen – onder zich totdat de rechter hierover heeft beslist en tegen deze beslissing geen enkel rechtsmiddel meer openstaat.

Artikel 13. De betaling door koper

Koper moet het door hem verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de akte van levering hebben voldaan, door overmaking naar de kwaliteitsrekening, zodanig dat het bedrag voor de ondertekening van de akte van levering daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.

Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 14. Baten en lasten, canon

- a. De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van koper vanaf de aflevering.
De verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen zullen plaatsvinden – overeenkomstig deze opgave – via de notaris;
- b. Op het tijdstip van de ondertekening van de akte van levering zal de erfpachtcanon worden verrekend tussen partijen via de afrekening van de notaris.
Indien de canon reeds in voren is voldaan door koper zal verkoper de canon restitueren aan koper over de termijn waarover hij geen canon is verschuldigd.
Voor zover de canon op moment van ondertekening van de akte van levering nog niet door koper is voldaan, zal koper de resterende canon op moment van ondertekening van de akte van levering voldoen aan verkoper.

DE AFLEVERING

Artikel 15. Bezitsovergang en aflevering

Aan de bezitsverschaffing en aflevering moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

Artikel 16. Risico-overgang

Vanaf de aflevering is het gekochte voor rekening en risico van koper.

DE LEVERING

Artikel 17. De akte van levering

De overdracht van het gekochte komt tot stand door middel van ondertekening van de notariële akte van levering en de inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers van het kadaster.



Artikel 18. Datum akte van levering

De hiervoor bedoelde akte van levering zal worden verleden voor de notaris of zijn plaatsvervanger of waarnemer, op uiterlijk 15 december 2017, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

Koper zal zich in redelijkheid moeten inspannen om vertraging te voorkomen en zijn wederpartij en de notaris over de voortgang en vermoedelijke datum tijdig moeten informeren.

Is de datum die voor de akte van levering is vastgesteld geen werkdag, dan geldt de eerste werkdag na die datum.

NALATIGHEID

Artikel 19. Verzuim

1. De partij die een verplichting uit de koopovereenkomst niet of niet-tijdig nakomt is aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade. Dit geldt niet als die partij aantoont dat de tekortkoming niet aan haar kan worden toegerekend als bedoeld in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek (overmacht).
2. Als een partij, na bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
 - a. de eis tot onverkorte nakoming van de koopovereenkomst, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de hiervoor vermelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van één pro mille (1%) van de koopprijs; of
 - b. het inroepen van de ontbinding van de koopovereenkomst, al of niet via de rechter, in welk geval de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. Het eerder vermelde laat de bevoegdheid in stand van de niet-nalatige partij om alsnog verhaal van geleden schade uitgaande boven de verschuldigde boete te eisen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 20. Ontbindende voorwaarden voor koper en verkoper

Deze koopovereenkomst wordt ontbonden door het rechtsgeldig inroepen door koper of verkoper van (een van de) de volgende ontbindende voorwaarde(n):

a. Financiering

Koper heeft - ondanks voldoende inspanning - uiterlijk op 5 december 2017 geen toezegging verkregen bij een erkende geldverstrekkende instelling en/of particulieren voor een geldlening tot een totale hoofdsom groot € 850.000,00, tegen dan gangbare condities gezien de aard en omvang van de lening, eventueel onder hypothecair verband van het gekochte.

Partijen realiseren zich dat de financiering van het gekochte vraagt om een maatwerk oplossing waardoor de doorlooptijd voor de aanvraag en/of het regelen van de financiering extra tijd kan verlangen.

Het inroepen van deze ontbindende voorwaarde

Het inroepen van deze ontbindende voorwaarde door koper is alleen rechtsgeldig als:

- dit schriftelijk plaatsvindt, door middel van een uiterlijk op de vijfde werkdag ná de hiervoor vermelde uiterlijke datum, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij koper berust; én
- koper aantoont dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor voldoende heeft ingespannen.

Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.

Koper moet vóór de afloop van de termijn de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover. Hij geeft onherroepelijk volmacht aan de notaris hierover informatie in te winnen en verkoper van de stand van zaken op de hoogte te stellen.

b. Vestiging voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten

De koop is ontbonden als na het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst een aanwijzing of voorlopige aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft plaatsgevonden, tenzij:

- verkoper vrij is tot vervreemding aan koper naar aanleiding van enig besluit op grond van deze wet of enige termijnoverschrijding door het Rijk, de desbetreffende provincie of de desbetreffende gemeente; of
- een in artikel 10 van deze wet vermelde uitzondering van toepassing is.

Op grond van artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten is geen sprake van een vervreemding in de zin van deze wet als

- deze koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het kadastrale voordat het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden; en
- de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers als hiervoor bedoeld.

In verband hiermee kunnen partijen opdracht aan de notaris geven deze koopovereenkomst in te schrijven in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadastrale en de Openbare Registers; een en ander zoals nader is bepaald onder artikel 22 van deze koopovereenkomst.

c. Besluiten

1. De koop is tevens ontbonden indien het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Coevorden niet instemt met de verkoopvoorwaarden opgenomen in deze koopovereenkomst;
2. De koop is tevens ontbonden indien:
 - de algemene ledenvergadering van de koper; of
 - de vergadering van eigenaars van de VVE Rekreatiepark Ermerzand; of
 - het bestuur of de algemene vergadering van een nieuw op te richten rechtspersoon met als doel het gekochte te verkrijgen of de financiering van het gekochte te realiseren,niet instemt met deze verkoop of de onderliggende financieringsconstructie.

Zowel koper als verkoper verklaren de notaris en de tegenpartij zo spoedig mogelijk schriftelijk in de lichten indien voormelde toestemming niet is verleend, zulks onder overlegging van de schriftelijke notulen waaruit het vorenstaande blijkt.

Alle ontbindende voorwaarden vervallen door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk zal zijn.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 21. Termijnen

Op de termijnen in deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 22. Inschrijving koopovereenkomst bij het kadastrale

Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadastrale. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere

doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat een vrijstelling in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten alleen geldig is als de levering die uit deze koopovereenkomst voortvloeit binnen zes maanden plaatsvindt aan de koper die in deze (ingeschreven) overeenkomst is genoemd én voor de in deze overeenkomst opgenomen koopprijs.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek, de 'Vormerkung', de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloelende levering binnen zes maanden plaatsvindt.

Zowel verkoper als koper geven de notaris geen opdracht om deze koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

De eventuele kosten van inschrijving komen voor rekening van de verzoekende partij.

Artikel 23. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris

1. Verkoper en koper kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

Artikel 24. Kosten

Als de koopovereenkomst in onderling overleg wordt ontbonden, zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van een van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

Artikel 25. Fiscaliteiten

Omzetbelasting

Verkoper verklaart dat de levering van het gekochte niet is bezwaard met omzetbelasting aangezien het gekochte geen bouwterrein betreft en de levering plaatsvindt meer dan twee jaren na ingebruikneming van het gekochte overeenkomstig de bestemming.

Overdrachtsbelasting

De levering van onroerende zaken of rechten daarop is bezwaard met overdrachtsbelasting naar het tarief van zes procent (6%) met uitzondering van de verkrijging van woningen en rechten daarop welke verkrijging is belast naar het tarief van twee procent (2%).

Aangezien het gekochte de blote eigendom betreft belast met het recht van erfpacht (inclusief het recht van opstal), welke recht van erfpacht vervolgens is gesplitst in zelfstandige appartementsrechten, is op dit moment niet met zekerheid te bepalen welk tarief is verschuldigd.

Om zekerheid te verkrijgen verklaren partijen de notaris opdracht te geven om het vorenstaande voor te bespreken in een vooroverleg bij een inspecteur van de Belastingdienst.

Deze inspecteur zal vervolgens een bindend antwoord geven op de casus en bepalen welk tarief is verschuldigd.

Artikel 26.

Vervreemdingsverbod

Omdat het lopende recht van erfpacht is gevestigd tot één januari tweeduizend drie en twintig zijn partijen het navolgende vervreemdingsverbod overeengekomen:

- a. De koper verplicht zich het gekochte uitsluitend te zullen gebruiken ten behoeve van de instandhouding van het Rekreatiepark en met betrekking tot het gekochte niet met derden een zakelijke overeenkomst tot vervreemding aan te gaan, een en ander

behoudens het vermelde in de hierna volgende leden, zulks op straffe van een door het enkele feit der overtreding en zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn, ten behoeve van de gemeente Coevorden te verbeuren boete van vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00).

- b. Het bepaalde in sub a. is niet van toepassing in geval van:
 - 1. executoriale verkoop;
 - 2. overdracht aan een rechtspersoon waarin koper of voormalige vereniging van eigenaars voor honderd procent (100%) direct of indirect is gerechtigd;
 - 3. overdracht aan de Vereniging van Eigenaars Recreatiepark Ermerzand, gevestigd te Sleen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50461508;
 - 4. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in dit artikel vervalt op één januari tweeduizend drie en twintig.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Tevens kan Burgemeester en wethouders bij het verlenen van de ontheffing voorwaarden stellen.
- e. Verkoper verklaart koper bij deze toestemming te verlenen voor het overdragen van appartementsrechten in het gekochte, na splitsing in appartementsrechten, aan de leden van de coöperatieve vereniging of hun rechtverkrijgenden onder algemene en bijzondere titel mits dit vervreemdingsverbod woordelijk op de kopers wordt opgelegd onder de bepaling dat de verkrijger verplicht is dit beding woordelijk aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en namens de gemeente Coevorden te aanvaarden zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) per overtreding.

Artikel 27.

Persleiding

Partijen zijn overeengekomen dat bij de juridische levering een recht van (onder)opstal zal worden gevestigd ten behoeve van verkoper betreffende een persleiding met bijbehoren, welke is gelegen in het verkochte.

Het recht van (onder)opstal zal als volgt woordelijk worden gevestigd in de akte van levering:

"De comparanten, handelende als gemeld, verklaren te vestigen een recht van (onder)opstal ten behoeve van de Gemeente Coevorden voornoemd op:

- *het verkochte (de eigendom belast met het recht van erfpacht)), en*
- *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Sleen sectie R nummer 547 appartementsindex 196, eigendom van koper (het appartementsrecht ontstaan uit het recht van erfpacht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het deel waarin de persleiding is gelegen).*

Het recht van (onder)opstal strekt tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken van een al in de ondergrond van het verkochte gelegen persleiding met verder aanbehoren, zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte verkoop/situatiekening.

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid van de opstaller dan wel van daartoe door de opstaller aan te wijzen functionarissen, om over het verkochte en/of gemeld appartementsindex 196 te komen van- en te gaan naar de persleiding, eventueel met voertuigen benodigd voor onderhoudswerkzaamheden en de aan- of afvoer van materialen en om binnen een strook van twee meter aan beide zijden van de persleiding graaf- en/of andere werkzaamheden te verrichten nodig voor de aanleg, het onderhouden en het eventueel vervangen van de leiding met verder aanbehoren.

Eventuele schade toegebracht door opstaller of door hem aan te wijzen functionarissen dienen door opstaller te worden vergoed aan de eigenaar.

Voormeld recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

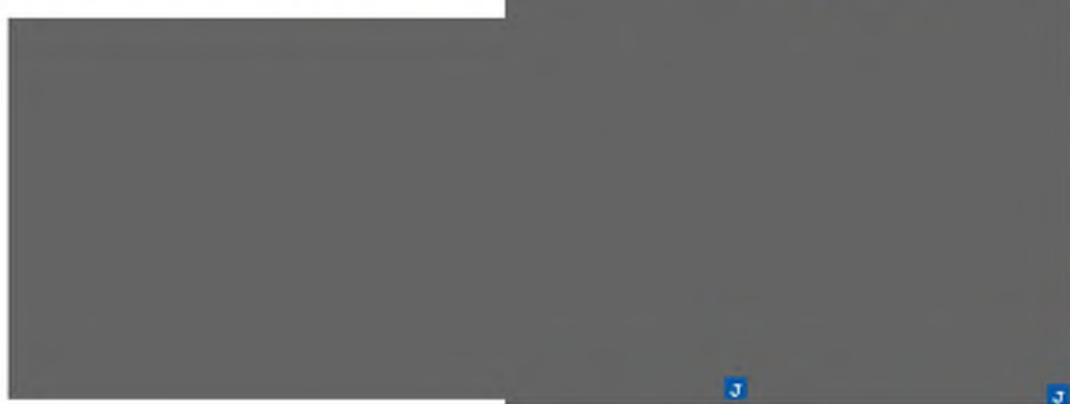
Opstaller is geen retributie of vergoeding verschuldigd voor het recht van opstal.

Het recht van opstal kan alleen door opzegging door opstaller worden beëindigd.

Op grond van het bepaalde in artikel 5:118a Burgerlijk Wetboek komen partijen overeen

dat de gemeente Coevorden niet aansprakelijk is voor de terzake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen en dat het stemrecht verband houdende met het appartementsrecht wordt uitgeoefend door de koper."

Getekend te Coevorden. op 21-7-2017 2017.



(W.G. Rijkens)



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



22 NOV 2017

Dossiernummer: 43525AS

KOOPOVEREENKOMST**DE PARTIJEN**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE COEVORDEN**, met statutaire zetel te Coevorden, kantoorhoudende te 7741 GC Coevorden, Kasteel 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te onder nummer 01173197, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED] J, burgemeester, geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J, te dezer zake woonplaats [REDACTED] kiezende bij de gemeente Coevorden: 7741 GC Coevorden, Kasteel 1 (identiteitsbewijs: Paspoort nummer: [REDACTED] uitgegeven te Coevorden op vijftien januari tweeduizend vijftien), handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden de dato [REDACTED], de Gemeente Coevorden hierna te noemen: 'verkoper'.
2. a. de heer [REDACTED] J, geboren te [REDACTED] J wonende te [REDACTED] J gemeente Emmen,
b. de heer [REDACTED] J, geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J, wonende te [REDACTED] J,
c. vrouw [REDACTED] J, geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J te [REDACTED] J Hooghalen, gemeente [REDACTED] ongehuwd, ten deze handelende in hun hoedanigheid van voorzitter, penningmeester en secretaris van de vereniging: **COÖPERATIEVE VERENIGING REKREATIEPARK ERMERZAND U.A.**, met statutaire zetel te Sleen, kantoorhoudende te [REDACTED] J Erm, [REDACTED] Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 04025965 en als zodanig gezamenlijk bevoegd de vereniging rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van haar statuten, voormalde coöperatie hierna te noemen: 'koper'.

INLEIDING

Verkoper is de eigenaar van het gekochte.

Het gekochte is bezwaard met het recht van erfpacht ten behoeve van de leden van koper en koper.

Het recht van erfpacht vervalt op één januari tweeduizend drie en twintig.

In verband met het vervallen van het recht van erfpacht zijn partijen in onderhandeling gegaan betreffende de overdracht van het gekochte.

Het resultaat van deze onderhandelingen is vastgelegd in deze koopovereenkomst.

DEFINITIES

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. 'koop': de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4 te noem notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt;
3. 'akte van levering': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4 te noem notaris;
4. 'notaris': mr. [REDACTED] J te Coevorden of zijn waarnemer.

Artikel 1. Meer personen

Vervallen.

Artikel 2. Overdracht van kooprechten aan een ander

Koper is bevoegd zijn rechten uit de koop geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand, gevestigd te Sleen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50461508. Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst. Die ander wordt ten opzichte van verkoper op dezelfde wijze als koper gebonden en kan ten opzichte van verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontlenen dan die welke koper zouden zijn toegekomen.

Van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek zal slechts sprake zijn als verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.

De eventuele hier aan verbonden extra kosten komen voor rekening van koper.

HET GEKOCHTE

Artikel 3. Omschrijving van de gekochte onroerende zaak

HET RECHT VAN EIGENDOM BELAST MET HET RECHT VAN ERFPACHT (TEVENS OMVATTENDE HET RECHT VAN OPSTAL) TOT ÉÉN JANUARI TWEEDUIZEND DRIE EN TWINTIG AAN DE VOORMELDE COÖPERATIE: "COÖPERATIEVE VERENIGING REKREATIEPARK ERMERZAND U.A." VAN EEN PERCEEL GROND MET HET DAAROP GEVESTIGDE BUNGALOWPARK "EMERZAND" TE ERM, PLAATSELIJK BEKEND

[REDACTIE] J TE [REDACTIE] J
kadastraal bekend:

GEMEENTE SLEEN SECTIE R NUMMER 535,
groot twintig hectare, negen en twintig are en vijf en zestig centiare (20.29.65 ha),
welk recht van erfpacht is gesplitst in appartementsrechten,
hierna te noemen: 'het gekochte'.

Het gekochte is bij benadering aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening nummer 17.006-01.

Het gekochte is door verkoper (destijds gemeente Sleen) tot een januari tweeduizend drie en twintig aan de coöperatie: "Coöperatieve vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.", gevestigd te Sleen, in erfpacht uitgegeven, blijkens akte op veertien maart negentienhonderd vier en zeventig voor [REDACTIE] J, destijds notaris te Oosterhesselen verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Assen op vijftien maart daaraanvolgende in deel 2778 nummer 118, in verband met een akte van ruilverkaveling op vijftien november negentienhonderd vier en zeventig verleden voor genoemde notaris [REDACTIE] J, ingeschreven ten voormalde kantore te Assen op dezelfde dag in deel 2836 nummer 1, mede in verband met een akte van rectificatie voor genoemde notaris [REDACTIE] J; verleden op zes mei negentienhonderd vijf en zeventig, ingeschreven ten voormalde kantore te Assen op dertien mei daaraanvolgende in deel 2879 nummer 24.
Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van voormalde akte van erfpacht.

Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering .

Artikel 4. Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte

Het gekochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt. Deze staat mag niet minder zijn dan die op het moment van de koop.

a. Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte aangezien koper (en zijn leden) vanaf negentienhonderd drie en zeventig het gekochte in gebruik heeft gehad.

Verkoper heeft naar aanleiding van het vorenstaande koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het gekochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het gekochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het gekochte zelf had gebruikt. In dit kader zijn parten uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

b. Gebruik van het gekochte

Koper wil het gekochte blijven gebruiken voor hetzelfde doel als nu, namelijk: als bungalowpark.

Het gekochte heeft volgens het geldende bestemmingsplan de navolgende bestemming: Recreatie.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

Verkoper is in dit verband nooit aansprakelijk voor:

- een eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw, benodigde toestemming en/of vergunning;
- de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing en beplanting.

Het is verkoper niet toegestaan om zonder toestemming van koper na de koop veranderingen aan te brengen in de staat van het gekochte. Koper accepteert veranderingen - anders dan beschadigingen - die een gevolg zijn van normaal gebruik.

Artikel 5. Verontreiniging

Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het door koper opgegeven gebruik. Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging.

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks, septictanks of bassins voor vloeistoffen in het gekochte, zoals voor olie.

Restrisico verontreiniging

Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad en/of anderszins worden aangesproken tot sanering, tot het nemen van maatregelen of tot schadevergoeding, als blijkt dat het gekochte verontreinigd is of er ondergrondse opslagtanks aanwezig zijn, tenzij koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid daarmee onjuist is of dat verkoper op een andere wijze in zijn informatieplicht tegenover koper is tekortgeschoten.

Artikel 6. Lasten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdeinstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals hiervoor vermeld.

Hij is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdeinstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering

blijken.

Hij ziet af van het verrichten van een erfdeelbaarhedenonderzoek bij het kadastrale. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdeelbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor vermeld, verklaart verkoper het volgende. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadastrale en de openbare registers op 6 juni 2017, waren op die dag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven..

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

GEBRUIKSSITUATIE VAN HET GEKOCHTE

Artikel 7. Levering vrij van huur of pacht

Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten maar belast met voormeld recht van erfpacht.

DE LEVERINGSVERPLICHTING VAN VERKOPER

Artikel 8. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het gekochte. Verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag.

De levering van het gekochte moet – voor zover uit deze koopovereenkomst niet anders blijkt – verder aan het volgende voldoen:

- De levering zal onvoorwaardelijk zijn.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtvereenkomst.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
- Voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd.
- Voor zover aan verkoper bekend zijn er ten aanzien van het gekochte geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring.
- Met betrekking tot het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of

kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.

Artikel 9. Bevoegdheidsbeperking verkoper

Verkoper mag na de datum van deze koopovereenkomst geen rechten verlenen en overeenkomsten aangaan of wijzigen die van invloed zijn op de aard of de staat dan wel het genot en het gebruik van het gekochte, tenzij koper daarmee heeft ingestemd.

FINANCIËEL

Artikel 10. De koopprijs

De koopprijs bedraagt: **twee miljoen zes honderd vijf en twintig duizend euro [REDACTIE]**.

Artikel 11. Belasting en kosten

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.

De kosten voor het opstellen van deze koopovereenkomst zijn voor rekening van verkoper.

Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen, zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 12. Waarborg van koper

Koper moet tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit de koop voortvloelende verplichtingen zorgen voor een waarborg, bestaande uit een waarborgsom of bankgarantie (naar keuze van koper) groot tien procent (10%) van de koopsom of € 262.500,00, en wel uiterlijk op 5 december 2017.

De waarborgsom moet worden gestort op de kwaliteitsrekening.

Voormelde waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie, welke schriftelijk moet worden afgegeven aan de notaris, zodanig dat deze uiterlijk op de hiervoor vermelde datum in het bezit is van de notaris.

De bankgarantie moet:

- afkomstig zijn van een kredietinstelling opgenomen in het register van artikel 107 Wet op het financieel toezicht (Wft);
- onvoorwaardelijk zijn;
- gelden tot ten minste één maand na de overeengekomen uiterste datum van levering; en
- de clausule bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris, zonder nadere voorwaarden, tot uitbetaling aan de notaris overgaat.

Als koper niet tijdig zijn verplichting tot storting van de waarborgsom of afgifte van de bankgarantie is nagekomen, geldt dit als verzuim van koper en staan verkoper de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde rechtsmiddelen ter beschikking.

Als de geldigheidstermijn van de bankgarantie dreigt te verlopen vóórdat de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, is de notaris bevoegd de bankgarantie te innen, tenzij de geldigheidstermijn voldoende wordt verlengd.

Zodra de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, stuurt de notaris de bankgarantie terug. Uitsluitend de notaris beoordeelt of hij tot inning van de bankgarantie overgaat. De geïnde bankgarantie geldt als waarborgsom. Eventueel daarover opgebouwde rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom.

De notaris keert de waarborgsom of de als waarborgsom geïnde bankgarantie uit:

- aan verkoper:
 - als koper in verzuim is en niet binnen de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt.

- aan koper:
 - in geval van een waarborgsom, na het passeren van de akte van levering, als koper de gehele koopprijs wil financieren met geleend geld; verrekening met de koopprijs vindt alleen plaats op verzoek van koper;
 - als verkoper in verzuim is en niet binnen de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt; of
 - als de koopovereenkomst anders dan door verzuim van koper is ontbonden.

Als de notaris niet kan vaststellen óf en aan wie hij de waarborgsom of de als waarborgsom geïnde bankgarantie moet uitkeren, houdt hij deze – behalve een eensluidende betalingsopdracht van beide partijen – onder zich totdat de rechter hierover heeft beslist en tegen deze beslissing geen enkel rechtsmiddel meer openstaat.

Artikel 13. De betaling door koper

Koper moet het door hem verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de akte van levering hebben voldaan, door overmaking naar de kwaliteitsrekening, zodanig dat het bedrag voor de ondertekening van de akte van levering daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.

Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 14. Baten en lasten, canon

- a. De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van koper vanaf de aflevering.
De verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen zullen plaatsvinden – overeenkomstig deze opgave – via de notaris;
- b. Op het tijdstip van de ondertekening van de akte van levering zal de erfpachtcanon worden verrekend tussen partijen via de afrekening van de notaris.
Indien de canon reeds in voren is voldaan door koper zal verkoper de canon restitueren aan koper over de termijn waarover hij geen canon is verschuldigd.
Voor zover de canon op moment van ondertekening van de akte van levering nog niet door koper is voldaan, zal koper de resterende canon op moment van ondertekening van de akte van levering voldoen aan verkoper.

DE AFLEVERING

Artikel 15. Bezitsovergang en aflevering

Aan de bezitsverschaffing en aflevering moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

Artikel 16. Risico-overgang

Vanaf de aflevering is het gekochte voor rekening en risico van koper.

DE LEVERING

Artikel 17. De akte van levering

De overdracht van het gekochte komt tot stand door middel van ondertekening van de notariële akte van levering en de inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers van het kadaster.



Artikel 18. Datum akte van levering

De hiervoor bedoelde akte van levering zal worden verleden voor de notaris of zijn plaatsvervanger of waarnemer, op uiterlijk 15 december 2017, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

Koper zal zich in redelijkheid moeten inspannen om vertraging te voorkomen en zijn wederpartij en de notaris over de voortgang en vermoedelijke datum tijdig moeten informeren.

Is de datum die voor de akte van levering is vastgesteld geen werkdag, dan geldt de eerste werkdag na die datum.

NALATIGHEID

Artikel 19. Verzuim

1. De partij die een verplichting uit de koopovereenkomst niet of niet-tijdig nakomt is aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade. Dit geldt niet als die partij aantoont dat de tekortkoming niet aan haar kan worden toegerekend als bedoeld in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek (overmacht).
2. Als een partij, na bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
 - a. de eis tot onverkorte nakoming van de koopovereenkomst, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de hiervoor vermelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van één pro mille (1%) van de koopprijs; of
 - b. het inroepen van de ontbinding van de koopovereenkomst, al of niet via de rechter, in welk geval de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. Het eerder vermelde laat de bevoegdheid in stand van de niet-nalatige partij om alsnog verhaal van geleden schade uitgaande boven de verschuldigde boete te eisen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 20. Ontbindende voorwaarden voor koper en verkoper

Deze koopovereenkomst wordt ontbonden door het rechtsgeldig inroepen door koper of verkoper van (een van de) de volgende ontbindende voorwaarde(n):

a. Financiering

Koper heeft - ondanks voldoende inspanning - uiterlijk op 5 december 2017 geen toezegging verkregen bij een erkende geldverstrekkende instelling en/of particulieren voor een geldlening tot een totale hoofdsom groot € 850.000,00, tegen dan gangbare condities gezien de aard en omvang van de lening, eventueel onder hypothecair verband van het gekochte.

Partijen realiseren zich dat de financiering van het gekochte vraagt om een maatwerk oplossing waardoor de doorlooptijd voor de aanvraag en/of het regelen van de financiering extra tijd kan verlangen.

Het inroepen van deze ontbindende voorwaarde

Het inroepen van deze ontbindende voorwaarde door koper is alleen rechtsgeldig als:

- dit schriftelijk plaatsvindt, door middel van een uiterlijk op de vijfde werkdag ná de hiervoor vermelde uiterlijke datum, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij koper berust; én
- koper aantoont dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor voldoende heeft ingespannen.

Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.

Koper moet vóór de afloop van de termijn de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover. Hij geeft onherroepelijk volmacht aan de notaris hierover informatie in te winnen en verkoper van de stand van zaken op de hoogte te stellen.

b. Vestiging voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten

De koop is ontbonden als na het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst een aanwijzing of voorlopige aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft plaatsgevonden, tenzij:

- verkoper vrij is tot vervreemding aan koper naar aanleiding van enig besluit op grond van deze wet of enige termijnoverschrijding door het Rijk, de desbetreffende provincie of de desbetreffende gemeente; of
- een in artikel 10 van deze wet vermelde uitzondering van toepassing is.

Op grond van artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten is geen sprake van een vervreemding in de zin van deze wet als

- deze koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het kadastrale voordat het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden; en
- de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers als hiervoor bedoeld.

In verband hiermee kunnen partijen opdracht aan de notaris geven deze koopovereenkomst in te schrijven in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadastrale en de Openbare Registers; een en ander zoals nader is bepaald onder artikel 22 van deze koopovereenkomst.

c. Besluiten

1. De koop is tevens ontbonden indien het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Coevorden niet instemt met de verkoopvoorwaarden opgenomen in deze koopovereenkomst;
2. De koop is tevens ontbonden indien:
 - de algemene ledenvergadering van de koper; of
 - de vergadering van eigenaars van de VVE Rekreatiepark Ermerzand; of
 - het bestuur of de algemene vergadering van een nieuw op te richten rechtspersoon met als doel het gekochte te verkrijgen of de financiering van het gekochte te realiseren,niet instemt met deze verkoop of de onderliggende financieringsconstructie.

Zowel koper als verkoper verklaren de notaris en de tegenpartij zo spoedig mogelijk schriftelijk in de lichten indien voormelde toestemming niet is verleend, zulks onder overlegging van de schriftelijke notulen waaruit het vorenstaande blijkt.

Alle ontbindende voorwaarden vervallen door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk zal zijn.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 21. Termijnen

Op de termijnen in deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 22. Inschrijving koopovereenkomst bij het kadastrale

Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadastrale. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere

doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat een vrijstelling in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten alleen geldig is als de levering die uit deze koopovereenkomst voortvloeit binnen zes maanden plaatsvindt aan de koper die in deze (ingeschreven) overeenkomst is genoemd én voor de in deze overeenkomst opgenomen koopprijs.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek, de 'Vormerkung', de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloelende levering binnen zes maanden plaatsvindt.

Zowel verkoper als koper geven de notaris geen opdracht om deze koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

De eventuele kosten van inschrijving komen voor rekening van de verzoekende partij.

Artikel 23. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris

1. Verkoper en koper kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

Artikel 24. Kosten

Als de koopovereenkomst in onderling overleg wordt ontbonden, zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van een van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

Artikel 25. Fiscaliteiten

Omzetbelasting

Verkoper verklaart dat de levering van het gekochte niet is bezwaard met omzetbelasting aangezien het gekochte geen bouwterrein betreft en de levering plaatsvindt meer dan twee jaren na ingebruikneming van het gekochte overeenkomstig de bestemming.

Overdrachtsbelasting

De levering van onroerende zaken of rechten daarop is bezwaard met overdrachtsbelasting naar het tarief van zes procent (6%) met uitzondering van de verkrijging van woningen en rechten daarop welke verkrijging is belast naar het tarief van twee procent (2%).

Aangezien het gekochte de blote eigendom betreft belast met het recht van erfpacht (inclusief het recht van opstal), welke recht van erfpacht vervolgens is gesplitst in zelfstandige appartementsrechten, is op dit moment niet met zekerheid te bepalen welk tarief is verschuldigd.

Om zekerheid te verkrijgen verklaren partijen de notaris opdracht te geven om het vorenstaande voor te bespreken in een vooroverleg bij een inspecteur van de Belastingdienst.

Deze inspecteur zal vervolgens een bindend antwoord geven op de casus en bepalen welk tarief is verschuldigd.

Artikel 26.

Vervreemdingsverbod

Omdat het lopende recht van erfpacht is gevestigd tot één januari tweeduizend drie en twintig zijn partijen het navolgende vervreemdingsverbod overeengekomen:

- a. De koper verplicht zich het gekochte uitsluitend te zullen gebruiken ten behoeve van de instandhouding van het Rekreatiepark en met betrekking tot het gekochte niet met derden een zakelijke overeenkomst tot vervreemding aan te gaan, een en ander

behoudens het vermelde in de hierna volgende leden, zulks op straffe van een door het enkele feit der overtreding en zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn, ten behoeve van de gemeente Coevorden te verbeuren boete van vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00).

- b. Het bepaalde in sub a. is niet van toepassing in geval van:
 1. executoriale verkoop;
 2. overdracht aan een rechtspersoon waarin koper of voormalige vereniging van eigenaars voor honderd procent (100%) direct of indirect is gerechtigd;
 3. overdracht aan de Vereniging van Eigenaars Recreatiepark Ermerzand, gevestigd te Sleen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50461508;
 4. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in dit artikel vervalt op één januari tweeduizend drie en twintig.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Tevens kan Burgemeester en wethouders bij het verlenen van de ontheffing voorwaarden stellen.
- e. Verkoper verklaart koper bij deze toestemming te verlenen voor het overdragen van appartementsrechten in het gekochte, na splitsing in appartementsrechten, aan de leden van de coöperatieve vereniging of hun rechtverkrijgenden onder algemene en bijzondere titel mits dit vervreemdingsverbod woordelijk op de kopers wordt opgelegd onder de bepaling dat de verkrijger verplicht is dit beding woordelijk aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en namens de gemeente Coevorden te aanvaarden zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) per overtreding.

Artikel 27.

Persleiding

Partijen zijn overeengekomen dat bij de juridische levering een recht van (onder)opstal zal worden gevestigd ten behoeve van verkoper betreffende een persleiding met bijbehoren, welke is gelegen in het verkochte.

Het recht van (onder)opstal zal als volgt woordelijk worden gevestigd in de akte van levering:

"De comparanten, handelende als gemeld, verklaren te vestigen een recht van (onder)opstal ten behoeve van de Gemeente Coevorden voornoemd op:

- *het verkochte (de eigendom belast met het recht van erfpacht)), en*
- *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Sleen sectie R nummer 547 appartementsindex 196, eigendom van koper (het appartementsrecht ontstaan uit het recht van erfpacht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het deel waarin de persleiding is gelegen).*

Het recht van (onder)opstal strekt tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken van een al in de ondergrond van het verkochte gelegen persleiding met verder aanbehoren, zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte verkoop/situatiekening.

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid van de opstaller dan wel van daartoe door de opstaller aan te wijzen functionarissen, om over het verkochte en/of gemeld appartementsindex 196 te komen van- en te gaan naar de persleiding, eventueel met voertuigen benodigd voor onderhoudswerkzaamheden en de aan- of afvoer van materialen en om binnen een strook van twee meter aan beide zijden van de persleiding graaf- en/of andere werkzaamheden te verrichten nodig voor de aanleg, het onderhouden en het eventueel vervangen van de leiding met verder aanbehoren.

Eventuele schade toegebracht door opstaller of door hem aan te wijzen functionarissen dienen door opstaller te worden vergoed aan de eigenaar.

Voormeld recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Opstaller is geen retributie of vergoeding verschuldigd voor het recht van opstal.

Het recht van opstal kan alleen door opzegging door opstaller worden beëindigd.

Op grond van het bepaalde in artikel 5:118a Burgerlijk Wetboek komen partijen overeen

dat de gemeente Coevorden niet aansprakelijk is voor de terzake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen en dat het stemrecht verband houdende met het appartementsrecht wordt uitgeoefend door de koper."

Getekend te Coevorden. op 21-7-2017 2017.



(^J W.G. Rijkens)



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verzonden: Secretaris CVE Ermerzand <[REDACTED]@bungalowparkermerzand.nl>
Aan: Sunday, April 25, 2021 9:58 PM
CC: [REDACTED]; [REDACTED]@4fox.nl; Penningmeester CVE Ermerzand; [REDACTED]
Onderwerp: Gezamelijke brief richting leden Ermerzand
Bijlagen: Brief Ermerzand 20210424.doc

Hoi [REDACTED]

Hierbij de brief voor de leden van Ermerzand.

Er zijn nog wat kleine wijzigingen in aangebracht. Als het goed is zijn die in kleur aangegeven (wijzigingen bijhouden). Wat ons betreft kan hij zo opgestuurd worden naar de leden als de correcties zijn geacordeerd.

Met betrekking tot de info avond vooraf aan de brief, het bestuur denkt dat het sturen van de brief duidelijkheid verschafft en dat we hierna de info avond zeker kunnen plannen.

--
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



Vitale Vakantieparken Drenthe

Handleiding Kwaliteitskaarten transformatie niet-vitale vakantieparken

Versie 1 februari 2021

Dit is de handleiding voor het gebruik van de kwaliteitskaarten voor niet-vitale vakantieparken. De kaarten zijn een aanzet om de discussie op gang te brengen over ruimtelijke thema's die aan de orde zijn bij transformatie van een vakantiepark naar een functie voor permanente bewoning.

Bij een dergelijke transformatie is het van belang dat de eigenaren / bewoners zich bewust zijn van de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van het park. Daarbij hoort ook het in beeld brengen van wat er in de bestaande situatie afbreuk doet aan die kwaliteiten en waar mogelijkheden zijn de kwaliteiten te verhogen, zodanig dat een meerwaarde kan worden behaald.

De kwaliteitskaarten zijn bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit bespreekbaar te maken en betekenis te geven. Het geheel bestaat uit een reeks kaarten die inzichtelijk maken waaruit de ruimtelijke kwaliteit is opgebouwd en op welke manier die kan bijdragen aan het vergroten van de beleving en waardering van een park. De kwaliteitskaarten zijn inzetbaar in de verschillende fases van het proces. Zo kunnen ze worden gebruikt in de voorbereiding om de huidige situatie te karakteriseren en op een gestructureerde manier de huidige kwaliteit te typeren. Ook kunnen ze worden gebruikt om de belangrijkste thema's te benoemen die het park kenmerkt. Verder kunnen ze worden ingezet om de koers te bepalen van de transformatie en de ambitie op kwaliteit te bepalen. Hiermee wordt input vergaard voor het transformatieplan, het bestemmingsplan en aanvullende afspraken.

De kwaliteitskaarten

De kaarten zijn ontwikkeld voor thema's die op de meeste parken een rol zullen spelen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de verschijningsvorm en kwaliteitsniveau van objecten en erf maar ook de planmatige opzet van een park, de 'groene kwaliteiten'. Binnen deze thema's zijn diverse onderwerpen uitgewerkt. Elk onderwerp is verbeeld in een aantal kaarten en de kaarten illustreren verschillende uitwerkingen van het onderwerp. Tot slot is er ook nog een onderverdeling gemaakt naar categorieën. Dat maakt het mogelijk om thema's te selecteren op de volgende schaalniveaus:



omgeving



park



erf



object

Omgeving: bevat thema's die relevant zijn voor de afweging op het grootste schaalniveau. Denk hierbij aan de mate van openbaarheid en nabijheid van voorzieningen buiten het park. Maar ook de rol die het landschap vormt als drager van kwaliteit.

Park: binnen deze categorie vallen de thema's die de kwaliteit van het park bepalen. Denk hierbij aan de verhouding openbaar-prive, de rol van de auto op het park of de natuurlijke inrichting van een park.



Erf: de aspecten die de ruimtelijke kwaliteit op het niveau van het erf bepalen. Het gaat bijvoorbeeld over de positie van de woning/object op het perceel, of bijvoorbeeld de manier waarop de erfafscheiding is vormgegeven.

Object: hierin opgenomen de thema's die betrekking hebben op het woonhuis/object. Het gaat hierbij als voorbeeld om de verschijningsvorm, maatvoering of materialisatie.

Overzicht van de kwaliteitskaarten

Nr.	Thema	Onderwerp	Kaart	Schaal
1.	Ruimtelijke opzet	Verbonden met omgeving	Toegang terrein	Omgeving
2.	Ruimtelijke opzet	Verbonden met omgeving	Begrenzing park	Omgeving
3.	Ruimtelijke opzet	Verbonden met omgeving	Ontsluiting terrein	Omgeving
4.	Ruimtelijke opzet	Verbonden met omgeving	Doorgaand verkeer	Omgeving
5.	Ruimtelijke opzet	Verbonden met omgeving	Openbaar vervoer	Omgeving
6.	Ruimtelijke opzet	Inpassing in landschap	Mate van inpassing	Omgeving
7.	Ruimtelijke opzet	Inpassing in landschap	Collectief groen	Omgeving
8.	Ruimtelijke opzet	Vindbaarheid binnen park	Wegenstructuur	Park
9.	Ruimtelijke opzet	Vindbaarheid binnen park	Oriëntatie	Park
10.	Duurzaamheid	Water en klimaatadaptatie	Waterberging	Park
11.	Duurzaamheid	Water en klimaatadaptatie	Waterafvoer	Park
12.	Kwaliteitsniveau	Wegen en paden	Kwaliteit	Park
13.	Kwaliteitsniveau	Wegen en paden	Verharding	Park
14.	Kwaliteitsniveau	Wegen en paden	Beheer en onderhoud	Park
15.	Kwaliteitsniveau	Groen	Soortenrijkdom	Park
16.	Kwaliteitsniveau	Groen	Beheer	Park
17.	Ruimtelijke opzet	Parkeren	Locatie parkeerplaatsen	Park
18.	Ruimtelijke opzet	Parkeren	Aantal parkeerplaatsen	Park



Vitale Vakantieparken Drenthe

19.	Ruimtelijke opzet	Voorzieningen	Type voorzieningen	Park
20.	Ruimtelijke opzet	Voorzieningen	Nutsvoorzieningen	Park
21.	Ruimtelijke opzet	Voorzieningen	Afvalinzameling	Park
22.	Ruimtelijke opzet	Veiligheidsbeleving	Verkeersveiligheid	Park
23.	Ruimtelijke opzet	Veiligheidsbeleving	Openbare verlichting	Park
24.	Ruimtelijke opzet	Veiligheidsbeleving	Zicht op de paden	Park
25.	Ruimtelijke opzet	Ruimte	Gez. gebruikte ruimte	Park
26.	Beeld	Erfafscheiding	Type erfafscheidingen	Erf
27.	Beeld	Erfafscheiding	Zicht op de erven	Erf
28.	Beeld	Erfbeplanting	Mate van verharding	Erf
29.	Beeld	Erfbeplanting	Soorten begroeiing	Erf
30.	Beeld	Erfbeplanting	Staat van onderhoud	Erf
31.	Duurzaamheid	Waterberging	Infiltratie	Erf
32.	Ruimtelijke opzet	Parkeren	Locatie op erf	Erf
33.	Ruimtelijke opzet	Parkeren	Overdekt parkeren	Erf
34.	Beeld	Woning	Plaats op de kavel	Object
35.	Beeld	Woning	Bouwmassa	Object
36.	Beeld	Woning	Bouwstijl	Object
37.	Beeld	Woning	Bouwmogelijkheden	Object
38.	Beeld	Uitbreiding	Aan- en bijgebouwen	Object
39.	Beeld	Uitbreiding	Situering uitbreiding	Object
40.	Beeld	Uitbreiding	Vergunningsvrij bouwen	Object
41.	Kwaliteitsniveau	Toestand	Bouwbesluit	Object
42.	Kwaliteitsniveau	Onderhoud	Staat van onderhoud	Object



Vitale Vakantieparken Drenthe

Aanpak

De methode gaat uit van het gebruik van de kaarten in twee fases: om de huidige situatie te omschrijven (nulmeting) en om de gewenste situatie te bepalen (ambitie). De gemaakte kaarten sluiten na verwachting aan bij de thema's die op de parken aan de orde zijn, maar het kan zijn dat bepaalde kaarten niet van toepassing zijn of andersom, dat kaarten/thema's ontbreken. In die gevallen kunnen kaarten worden overgeslagen of toegevoegd.

Huidige situatie (nulmeting)

Zowel de vertegenwoordigers van het park als die van de gemeente vullen de kwaliteitskaarten in zodat die zoveel mogelijk overeenkomen met de huidige situatie. Daarbij maken ze gebruik van één of meerdere aankruisvakken op de kaarten of maken ze een eigen beschrijving of tekening als dat tot een betere typering leidt. De kaarten zijn een hulpmiddel om te komen tot een nulmeting waarbij de verschillende thema's worden doorlopen. Het bundelen van de gekozen kaarten vergroot het zicht op de huidige kwaliteit en de verbeterpunten.

Het invullen van de kwaliteitskaarten kan individueel of per groep plaatsvinden. In het eerste geval worden de kaarten gezamenlijk beoordeeld. Over de aankruisvakken die vaak zijn gekozen is overeenstemming, de kaarten die verschillend zijn ingevuld vormen aanleiding om dit met de groep te bespreken en op basis van argumenten tot een keuze te komen. Als er wordt gekozen om de kaarten gezamenlijk in een groep te selecteren dan kunnen meteen de opvattingen worden gedeeld en zonodig een toelichting worden gegeven op het onderwerp.

Het resultaat is een set kaarten die een [zo goed mogelijke] weergave vormt van de huidige situatie, de nulmeting.

Gewenste situatie (ambitie)

Door op de kaarten het aankruisvak te selecteren dat het best aansluit bij de gewenste toekomstige situatie ontstaat een beeld van de ambitie op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit. Met de invulling van de kwaliteitskaarten in deze fase geven de vertegenwoordigers van zowel het park als de gemeente richting aan de gewenste transformatie en bijbehorende omgevingskwaliteit. Dit kan ook weer individueel of gezamenlijk plaatsvinden, al naar gelang de situatie. Zo kan het bijvoorbeeld raadzaam zijn om de kaarten individueel in te laten vullen, zodat iedereen een inbreng heeft en niet meteen beïnvloed wordt door de rest van de groep. Het gezamenlijk spelen heeft als voordeel dat de dialoog direct plaatsvindt.

Ambitie stellen

Voorafgaand aan definiëren van de ambitie kan de gemeente besluiten kaarten of aankruisvakken uit de reeks te selecteren die strijdig zijn met het beleid of te weinig ambitie vertegenwoordigen. Door die uit het spel te halen wordt voorkomen dat de vertegenwoordigers van het park keuzes maken waarvan op voorhand duidelijk is dat ze niet passen in de gemeentelijke wensen. Dat komt de verwachtingen in het proces ten goede. Hierbij is het ook mogelijk dat de gemeente vooraf meegeeft welke



Vitale Vakantieparken Drenthe

onderwerpen het zwaarste wegen voor de beoordeling van de transitie. Daarmee wordt de groep uitgedaagd om op deze onderwerpen een slag te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Wijze van vastleggen

Op iedere kaart is een kader opgenomen waarin staat aangegeven op welke manier de gewenste richting vastgelegd kan worden: is het te regelen in een bestemmingsplan of omgevingsplan, kan het alleen via een overeenkomst enzovoorts. De teksten zijn niet uitputtend en niet absoluut, maar zijn bedoeld als eerste aanzet in de (denk)richting hoe je de gewenste richtingen of aanpassingen op een juridisch houdbare wijze zou kunnen vastleggen. Het is onvermijdelijk dat hierbij begrippen worden gebruikt die misschien niet voor iedereen duidelijk zijn. Verder is niet in alle gevallen op voorhand aan te geven hoe iets geregeld kan worden en speelt de overgang naar de Omgevingswet (per 1 januari 2022) een rol; het bestemmingsplan wordt daarbij vervangen door het omgevingsplan en dat laatste biedt meer mogelijkheden voor maatwerk. De teksten zullen hier te zijner tijd op worden aangepast.

Volgorde

Het invullen van de kwaliteitskaarten bij het bepalen van zowel de nulmeting als de ambitie kan op meerdere manieren. Er is op voorhand geen betere of minder methode; afhankelijk van de specifieke situatie zullen vertegenwoordigers van het park en de gemeente hierover afspraken moeten maken. In alle gevallen is het verstandig vooraf ook afspraken te maken over de verslaglegging, zodat de uitkomsten uit de discussies goed worden vastgelegd. Hieronder vier mogelijkheden:

- 1: Park gemeente voeren gezamenlijk de nulmeting uit
Park en gemeente bepalen gezamenlijk de ambitie

- 2: Park en gemeente voeren gezamenlijk de nulmeting uit
Park en gemeente bepalen ieder voor zich de ambitie
Park en gemeente treden in overleg over de uitkomsten

- 3: Park en gemeente voeren ieder voor zich de nulmeting uit
Park en gemeente vergelijken de uitkomsten en komen tot een gelijkluidende nulmeting
Park en gemeente bepalen ieder voor zich de ambitie
Park en gemeente treden in overleg over de uitkomsten

- 4: Park en gemeente voeren ieder voor zich de nulmeting uit
Park en gemeente bepalen ieder voor zich de ambitie
Park en gemeente treden in overleg over de uitkomsten

Variabel:

Gemeente geeft bij variant 1, 2 en 3 vooraf wel of niet de minimale ambitie mee.

Naar een andere bestemming van uw vakantiepark



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



Transformeren van niet-vitale parken

Verspreid door Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Die parken zien er misschien keurig uit, maar ze zijn niet meer zo in trek bij vakantiegangers. Voor die parken die eigenlijk geen toeristische toekomst meer hebben, is het goed dat er een nieuwe functie en bestemming wordt gezocht. Dat noemen we het ‘transformeren van niet-vitale parken’, een klus die het park en de gemeente samen moeten klaren.

Voor wie is deze folder bedoeld?

Deze folder is bedoeld voor eigenaren en vertegenwoordigers (bijvoorbeeld besturen van Verenigingen van Eigenaren) van vakantiewoningen op parken waar een transformatie gaat plaatsvinden. De verschillende stappen van het transformatieproces en de uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden hier beschreven. Wij hopen dat u zich na het lezen een voorstelling kunt maken van dat transformatieproces. Natuurlijk vervangt deze folder niet het gesprek dat u hierover met de gemeente moet hebben. Met dat gesprek begint het proces; de folder is handig om bepaalde zaken nog eens na te lezen.

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark

De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP) afgesproken dat het onder voorwaarden mogelijk is een nieuwe functie en bestemming te geven aan niet-vitale parken. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt ‘transformeren’ genoemd. Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of ‘teruggave aan de natuur’ een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Die worden hier toegelicht, net als wat er allemaal komt kijken bij transformeren.



UITGANGSPUNten EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- **'één park, één plan':** de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden. In zo'n plan moet ook het hele park worden meegenomen.
- **Samenwerking:** het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVp). Dit zijn adviseurs die in de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.
- **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.
- **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte is als uitgangspunt genomen dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken, kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, bijvoorbeeld de woningen, de wegen, het groen, enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.
- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. De Drentse gemeenten hebben afgesproken dat in het transformatieproces berekend moet worden wat de kosten zijn (zie hierboven) en wat aan de andere kant de waardestijging is. In die gevallen dat er weinig kosten zijn, bijvoorbeeld omdat een park er goed bij ligt, er weinig aanpassingen nodig zijn en uit de taxatie een flinke waardestijging blijkt, kan een gemeente besluiten te gaan verevenen. Dat betekent dat het park wordt gevraagd een financiële bijdrage te doen aan de gemeente. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal zij aangeven om welk bedrag het gaat en waaraan dit besteed zal worden; dit moeten doelen zijn op het gebied van recreatie en toerisme. Bij transformaties die met flinke kosten gepaard gaan en waarbij de waardestijging niet zo hoog is, kan de gemeente er ook voor kiezen niet te verevenen.
- **Leidraad:** het transformatieproces zoals dat hieronder is uitgewerkt geeft een leidraad voor de fases en stappen die het transformeren van een park doorloopt en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een hulpmiddel om dat proces zorgvuldig door te lopen en geen stappen te vergeten, maar het is geen verplichte route. Als belangrijke beslismomenten zijn er de zogenaamde tussenbesluiten benoemd. Die zijn van essentieel belang en moeten niet worden overgeslagen.

Het transformatieproces in 4 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1 Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

De gemeente bepaalt welke vakantieparken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen en neemt ze op in haar planning. Parken kunnen bij de gemeente aangeven dat zij getransformeerd willen worden.

STAP 2 Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park zover zijn dat ze kunnen en willen transformeren, wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Hierin wordt bekeken of duidelijk is wie de gesprekspartners zijn (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen). Hieruit komt een inschatting voor de kansrijkheid van transformatie met een lijst van aandachts- en uit te werken punten.

STAP 3 Bepalen welke van de bij stap 2 genoemde punten bepalend zijn voor het vervolg

Sommige aandachtspunten zijn bepalend voor de vraag of transformatie wel of niet kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerst worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

STAP 4 Tussenbesluit 1

Als de vorige stappen zijn uitgevoerd zijn er twee uitkomsten denkbaar:

- 'Go': het transformatieproces kan verder en er wordt een proces-overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomst staan de stappen die genomen moeten worden beschreven, met daarbij de taakverdeling tussen de partijen (park en gemeente), een beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten, enzovoorts. Doel is duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces. De gemeente en het park stellen zo'n proces-overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en ondertekenen deze; dit is een voorwaarde voor het vervolg. De Taskforce faciliteert, de provincie wordt geïnformeerd.

- 'No go' of 'uitstel': het transformatieproces kan (nog) niet verder.

Het kan zijn dat nader onderzoek nodig is, er inhoudelijke barrières weggenomen moeten worden, dat er eenheid en/of draagvlak gevonden moet worden.

FASE 2: BEPALEN STREEFBEELD

De stappen 5, 6 en 7 gaan over de uitvoering van alles dat in de intentieovereenkomst is opgenomen en leiden gezamenlijk tot stap 8: de realisatie-overeenkomst.

STAP 5 Het bepalen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe voegen we meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toe, enzovoort. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage van gemeente). De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De provincie wordt ook betrokken en de Taskforce ondersteunt waar nodig.

STAP 6 Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld wat in stap 5 is bedacht, moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Er is een methode bedacht om dat te doen, met ondersteuning van adviseurs die de kosten berekenen en de waardestijging kunnen taxeren. Omdat nog niet alle kosten bekend zijn, zal dit op hoofdlijnen gebeuren.

Nota Bene: het resultaat van stap 6 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 5 en omgekeerd.

STAP 7 Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Wanneer uit de eerdere stappen blijkt dat de waardestijging flink groter is dan de te maken kosten, kan de gemeente ervoor kiezen om te gaan verevenen. Wat dat betekent is bij de uitgangspunten beschreven. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal het park moeten onderzoeken op welke wijze zij de vereveningsbijdrage gaat betalen.

STAP 8 Tussenbesluit 2

In deze stap worden het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) en de financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de wijze van betaling daarvan) vastgelegd in een realisatie-overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat park en gemeente gezamenlijk willen komen tot een Transformatieplan. Park en gemeente stellen in gezamenlijkheid een overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en tekenen deze. Dit is een voorwaarde voor het vervolg.

FASE 3: OPSTELLEN TRANSFORMATIEPLAN

STAP 9 Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.
- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert.
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waardestijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.

Voor stap 9 is het park aan zet en schakelt zij zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

STAP 10 Tussenbesluit 3

In deze stap gaat het om het instemmen met het Transformatieplan. Bij de gemeente stemmen burgemeester en wethouders en/of de raad ermee in, bij het park hangt dat af van de situatie (bestuur VvE, ledenvergadering VvE of anders). Het Transformatieplan wordt als een juridisch bindende bijlage aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

FASE 4: BESTEMMINGSSPLAN EN UITVOERING

STAP 11 Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan)

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is een logisch voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast. Het park neemt het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage gemeente). De gemeente neemt deel en stimuleert.

STAP 12 Het bepalen van de te volgen strategie voor de bestemmingsplanprocedure

De gemeente heeft de wettelijke taak een bestemmingsplanprocedure te doorlopen, de provincie moet dat plan toetsen. Om tot een praktische en vlotte afstemming tussen de verschillende onderdelen in de procedure te komen, zet de gemeente een strategie (volgorde en planning) op, in afstemming met het park en de provincie.

STAP 13 Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure

STAP 14 Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd wat wel en niet mag/kan. In het daarmee verbonden transformatieplan zijn bindende afspraken gemaakt over de uitvoering van maatregelen.





Transformeren: vragen?

Wilt u meer weten over transformeren in z'n algemeenheid of heeft u vragen over de inhoud van deze folder?
Neem dan contact op met de transformatie-adviseur van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe, [REDACTED] [\[REDACTED\]](#)

T 06 [REDACTED] [\[REDACTED\]](#)
E [\[REDACTED\]](#) @vitalevakantieparkendrenthe.nl

Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces en met wie u contact kunt opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl voor de betreffende contactpersoon in uw gemeente.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Naar een andere bestemming van uw vakantiepark



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



Transformeren van niet-vitale parken

Verspreid door Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Die parken zien er misschien keurig uit, maar ze zijn niet meer zo in trek bij vakantiegangers. Voor die parken die eigenlijk geen toeristische toekomst meer hebben, is het goed dat er een nieuwe functie en bestemming wordt gezocht. Dat noemen we het ‘transformeren van niet-vitale parken’, een klus die het park en de gemeente samen moeten klaren.

Voor wie is deze folder bedoeld?

Deze folder is bedoeld voor eigenaren en vertegenwoordigers (bijvoorbeeld besturen van Verenigingen van Eigenaren) van vakantiewoningen op parken waar een transformatie gaat plaatsvinden. De verschillende stappen van het transformatieproces en de uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden hier beschreven. Wij hopen dat u zich na het lezen een voorstelling kunt maken van dat transformatieproces. Natuurlijk vervangt deze folder niet het gesprek dat u hierover met de gemeente moet hebben. Met dat gesprek begint het proces; de folder is handig om bepaalde zaken nog eens na te lezen.

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark

De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP) afgesproken dat het onder voorwaarden mogelijk is een nieuwe functie en bestemming te geven aan niet-vitale parken. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt ‘transformeren’ genoemd. Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of ‘teruggave aan de natuur’ een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Die worden hier toegelicht, net als wat er allemaal komt kijken bij transformeren.



UITGANGSPUNten EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- **'één park, één plan':** de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden. In zo'n plan moet ook het hele park worden meegenomen.
- **Samenwerking:** het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVp). Dit zijn adviseurs die in de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.
- **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.
- **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte is als uitgangspunt genomen dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken, kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, bijvoorbeeld de woningen, de wegen, het groen, enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.
- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. De Drentse gemeenten hebben afgesproken dat in het transformatieproces berekend moet worden wat de kosten zijn (zie hierboven) en wat aan de andere kant de waardestijging is. In die gevallen dat er weinig kosten zijn, bijvoorbeeld omdat een park er goed bij ligt, er weinig aanpassingen nodig zijn en uit de taxatie een flinke waardestijging blijkt, kan een gemeente besluiten te gaan verevenen. Dat betekent dat het park wordt gevraagd een financiële bijdrage te doen aan de gemeente. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal zij aangeven om welk bedrag het gaat en waaraan dit besteed zal worden; dit moeten doelen zijn op het gebied van recreatie en toerisme. Bij transformaties die met flinke kosten gepaard gaan en waarbij de waardestijging niet zo hoog is, kan de gemeente er ook voor kiezen niet te verevenen.
- **Leidraad:** het transformatieproces zoals dat hieronder is uitgewerkt geeft een leidraad voor de fases en stappen die het transformeren van een park doorloopt en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een hulpmiddel om dat proces zorgvuldig door te lopen en geen stappen te vergeten, maar het is geen verplichte route. Als belangrijke beslismomenten zijn er de zogenaamde tussenbesluiten benoemd. Die zijn van essentieel belang en moeten niet worden overgeslagen.

Het transformatieproces in 4 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1 Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

De gemeente bepaalt welke vakantieparken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen en neemt ze op in haar planning. Parken kunnen bij de gemeente aangeven dat zij getransformeerd willen worden.

STAP 2 Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park zover zijn dat ze kunnen en willen transformeren, wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Hierin wordt bekeken of duidelijk is wie de gesprekspartners zijn (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen). Hieruit komt een inschatting voor de kansrijkheid van transformatie met een lijst van aandachts- en uit te werken punten.

STAP 3 Bepalen welke van de bij stap 2 genoemde punten bepalend zijn voor het vervolg

Sommige aandachtspunten zijn bepalend voor de vraag of transformatie wel of niet kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerst worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

STAP 4 Tussenbesluit 1

Als de vorige stappen zijn uitgevoerd zijn er twee uitkomsten denkbaar:

- 'Go': het transformatieproces kan verder en er wordt een proces-overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomst staan de stappen die genomen moeten worden beschreven, met daarbij de taakverdeling tussen de partijen (park en gemeente), een beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten, enzovoorts. Doel is duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces. De gemeente en het park stellen zo'n proces-overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en ondertekenen deze; dit is een voorwaarde voor het vervolg. De Taskforce faciliteert, de provincie wordt geïnformeerd.

- 'No go' of 'uitstel': het transformatieproces kan (nog) niet verder.

Het kan zijn dat nader onderzoek nodig is, er inhoudelijke barrières weggenomen moeten worden, dat er eenheid en/of draagvlak gevonden moet worden.

FASE 2: BEPALEN STREEFBEELD

De stappen 5, 6 en 7 gaan over de uitvoering van alles dat in de intentieovereenkomst is opgenomen en leiden gezamenlijk tot stap 8: de realisatie-overeenkomst.

STAP 5 Het bepalen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe voegen we meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toe, enzovoort. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage van gemeente). De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De provincie wordt ook betrokken en de Taskforce ondersteunt waar nodig.

STAP 6 Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld wat in stap 5 is bedacht, moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Er is een methode bedacht om dat te doen, met ondersteuning van adviseurs die de kosten berekenen en de waardestijging kunnen taxeren. Omdat nog niet alle kosten bekend zijn, zal dit op hoofdlijnen gebeuren.

Nota Bene: het resultaat van stap 6 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 5 en omgekeerd.

STAP 7 Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Wanneer uit de eerdere stappen blijkt dat de waardestijging flink groter is dan de te maken kosten, kan de gemeente ervoor kiezen om te gaan verevenen. Wat dat betekent is bij de uitgangspunten beschreven. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal het park moeten onderzoeken op welke wijze zij de vereveningsbijdrage gaat betalen.

STAP 8 Tussenbesluit 2

In deze stap worden het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) en de financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de wijze van betaling daarvan) vastgelegd in een realisatie-overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat park en gemeente gezamenlijk willen komen tot een Transformatieplan. Park en gemeente stellen in gezamenlijkheid een overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en tekenen deze. Dit is een voorwaarde voor het vervolg.

FASE 3: OPSTELLEN TRANSFORMATIEPLAN

STAP 9 Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.
- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert.
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waardestijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.

Voor stap 9 is het park aan zet en schakelt zij zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

STAP 10 Tussenbesluit 3

In deze stap gaat het om het instemmen met het Transformatieplan. Bij de gemeente stemmen burgemeester en wethouders en/of de raad ermee in, bij het park hangt dat af van de situatie (bestuur VvE, ledenvergadering VvE of anders). Het Transformatieplan wordt als een juridisch bindende bijlage aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

FASE 4: BESTEMMINGSSPLAN EN UITVOERING

STAP 11 Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan)

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is een logisch voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast. Het park neemt het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage gemeente). De gemeente neemt deel en stimuleert.

STAP 12 Het bepalen van de te volgen strategie voor de bestemmingsplanprocedure

De gemeente heeft de wettelijke taak een bestemmingsplanprocedure te doorlopen, de provincie moet dat plan toetsen. Om tot een praktische en vlotte afstemming tussen de verschillende onderdelen in de procedure te komen, zet de gemeente een strategie (volgorde en planning) op, in afstemming met het park en de provincie.

STAP 13 Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure

STAP 14 Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd wat wel en niet mag/kan. In het daarmee verbonden transformatieplan zijn bindende afspraken gemaakt over de uitvoering van maatregelen.





Transformeren: vragen?

Wilt u meer weten over transformeren in z'n algemeenheid of heeft u vragen over de inhoud van deze folder?
Neem dan contact op met de transformatie-adviseur van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe, [REDACTED] [\[REDACTED\]](#)

T 06 [REDACTED] [\[REDACTED\]](#)
E [\[REDACTED\]](#) @vitalevakantieparkendrenthe.nl

Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces en met wie u contact kunt opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl voor de betreffende contactpersoon in uw gemeente.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Naar een andere bestemming van uw vakantiepark



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



Transformeren van niet-vitale parken

Verspreid door Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Die parken zien er misschien keurig uit, maar ze zijn niet meer zo in trek bij vakantiegangers. Voor die parken die eigenlijk geen toeristische toekomst meer hebben, is het goed dat er een nieuwe functie en bestemming wordt gezocht. Dat noemen we het ‘transformeren van niet-vitale parken’, een klus die het park en de gemeente samen moeten klaren.

Voor wie is deze folder bedoeld?

Deze folder is bedoeld voor eigenaren en vertegenwoordigers (bijvoorbeeld besturen van Verenigingen van Eigenaren) van vakantiewoningen op parken waar een transformatie gaat plaatsvinden. De verschillende stappen van het transformatieproces en de uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden hier beschreven. Wij hopen dat u zich na het lezen een voorstelling kunt maken van dat transformatieproces. Natuurlijk vervangt deze folder niet het gesprek dat u hierover met de gemeente moet hebben. Met dat gesprek begint het proces; de folder is handig om bepaalde zaken nog eens na te lezen.

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark

De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP) afgesproken dat het onder voorwaarden mogelijk is een nieuwe functie en bestemming te geven aan niet-vitale parken. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt ‘transformeren’ genoemd. Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of ‘teruggave aan de natuur’ een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Die worden hier toegelicht, net als wat er allemaal komt kijken bij transformeren.



UITGANGSPUNten EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- **'één park, één plan':** de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden. In zo'n plan moet ook het hele park worden meegenomen.
- **Samenwerking:** het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVp). Dit zijn adviseurs die in de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.
- **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.
- **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte is als uitgangspunt genomen dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken, kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, bijvoorbeeld de woningen, de wegen, het groen, enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.
- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. De Drentse gemeenten hebben afgesproken dat in het transformatieproces berekend moet worden wat de kosten zijn (zie hierboven) en wat aan de andere kant de waardestijging is. In die gevallen dat er weinig kosten zijn, bijvoorbeeld omdat een park er goed bij ligt, er weinig aanpassingen nodig zijn en uit de taxatie een flinke waardestijging blijkt, kan een gemeente besluiten te gaan verevenen. Dat betekent dat het park wordt gevraagd een financiële bijdrage te doen aan de gemeente. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal zij aangeven om welk bedrag het gaat en waaraan dit besteed zal worden; dit moeten doelen zijn op het gebied van recreatie en toerisme. Bij transformaties die met flinke kosten gepaard gaan en waarbij de waardestijging niet zo hoog is, kan de gemeente er ook voor kiezen niet te verevenen.
- **Leidraad:** het transformatieproces zoals dat hieronder is uitgewerkt geeft een leidraad voor de fases en stappen die het transformeren van een park doorloopt en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een hulpmiddel om dat proces zorgvuldig door te lopen en geen stappen te vergeten, maar het is geen verplichte route. Als belangrijke beslismomenten zijn er de zogenaamde tussenbesluiten benoemd. Die zijn van essentieel belang en moeten niet worden overgeslagen.

Het transformatieproces in 4 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1 Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

De gemeente bepaalt welke vakantieparken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen en neemt ze op in haar planning. Parken kunnen bij de gemeente aangeven dat zij getransformeerd willen worden.

STAP 2 Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park zover zijn dat ze kunnen en willen transformeren, wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Hierin wordt bekeken of duidelijk is wie de gesprekspartners zijn (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen). Hieruit komt een inschatting voor de kansrijkheid van transformatie met een lijst van aandachts- en uit te werken punten.

STAP 3 Bepalen welke van de bij stap 2 genoemde punten bepalend zijn voor het vervolg

Sommige aandachtspunten zijn bepalend voor de vraag of transformatie wel of niet kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerst worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

STAP 4 Tussenbesluit 1

Als de vorige stappen zijn uitgevoerd zijn er twee uitkomsten denkbaar:

- 'Go': het transformatieproces kan verder en er wordt een proces-overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomst staan de stappen die genomen moeten worden beschreven, met daarbij de taakverdeling tussen de partijen (park en gemeente), een beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten, enzovoorts. Doel is duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces. De gemeente en het park stellen zo'n proces-overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en ondertekenen deze; dit is een voorwaarde voor het vervolg. De Taskforce faciliteert, de provincie wordt geïnformeerd.

- 'No go' of 'uitstel': het transformatieproces kan (nog) niet verder.

Het kan zijn dat nader onderzoek nodig is, er inhoudelijke barrières weggenomen moeten worden, dat er eenheid en/of draagvlak gevonden moet worden.

FASE 2: BEPALEN STREEFBEELD

De stappen 5, 6 en 7 gaan over de uitvoering van alles dat in de intentieovereenkomst is opgenomen en leiden gezamenlijk tot stap 8: de realisatie-overeenkomst.

STAP 5 Het bepalen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe voegen we meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toe, enzovoort. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage van gemeente). De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De provincie wordt ook betrokken en de Taskforce ondersteunt waar nodig.

STAP 6 Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld wat in stap 5 is bedacht, moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Er is een methode bedacht om dat te doen, met ondersteuning van adviseurs die de kosten berekenen en de waardestijging kunnen taxeren. Omdat nog niet alle kosten bekend zijn, zal dit op hoofdlijnen gebeuren.

Nota Bene: het resultaat van stap 6 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 5 en omgekeerd.

STAP 7 Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Wanneer uit de eerdere stappen blijkt dat de waardestijging flink groter is dan de te maken kosten, kan de gemeente ervoor kiezen om te gaan verevenen. Wat dat betekent is bij de uitgangspunten beschreven. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal het park moeten onderzoeken op welke wijze zij de vereveningsbijdrage gaat betalen.

STAP 8 Tussenbesluit 2

In deze stap worden het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) en de financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de wijze van betaling daarvan) vastgelegd in een realisatie-overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat park en gemeente gezamenlijk willen komen tot een Transformatieplan. Park en gemeente stellen in gezamenlijkheid een overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en tekenen deze. Dit is een voorwaarde voor het vervolg.

FASE 3: OPSTELLEN TRANSFORMATIEPLAN

STAP 9 Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.
- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert.
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waardestijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.

Voor stap 9 is het park aan zet en schakelt zij zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

STAP 10 Tussenbesluit 3

In deze stap gaat het om het instemmen met het Transformatieplan. Bij de gemeente stemmen burgemeester en wethouders en/of de raad ermee in, bij het park hangt dat af van de situatie (bestuur VvE, ledenvergadering VvE of anders). Het Transformatieplan wordt als een juridisch bindende bijlage aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

FASE 4: BESTEMMINGSSPLAN EN UITVOERING

STAP 11 Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan)

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is een logisch voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast. Het park neemt het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage gemeente). De gemeente neemt deel en stimuleert.

STAP 12 Het bepalen van de te volgen strategie voor de bestemmingsplanprocedure

De gemeente heeft de wettelijke taak een bestemmingsplanprocedure te doorlopen, de provincie moet dat plan toetsen. Om tot een praktische en vlotte afstemming tussen de verschillende onderdelen in de procedure te komen, zet de gemeente een strategie (volgorde en planning) op, in afstemming met het park en de provincie.

STAP 13 Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure

STAP 14 Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd wat wel en niet mag/kan. In het daarmee verbonden transformatieplan zijn bindende afspraken gemaakt over de uitvoering van maatregelen.





Transformeren: vragen?

Wilt u meer weten over transformeren in z'n algemeenheid of heeft u vragen over de inhoud van deze folder?
Neem dan contact op met de transformatie-adviseur van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe, [REDACTED] [\[REDACTED\]](#)

T 06 [REDACTED] [\[REDACTED\]](#)
E [\[REDACTED\]](#) @vitalevakantieparkendrenthe.nl

Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces en met wie u contact kunt opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl voor de betreffende contactpersoon in uw gemeente.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Inleiding

Advies en Inspectie Noord heeft van de afdeling Beheer en realisatie van de gemeente Coevorden opdracht gekregen voor het uitvoering van een inventarisatie van het recreatieterrein het Ermerzand, aan de [REDACTED] te [REDACTED]

Aanleiding van het onderzoek

Aanleiding van deze scan is de herziening van het bestemmingsplan Ermerzand. Doelstelling is het in kaart brengen van de aanwezige bebouwing, het onderzoeken naar de legaliteit van de bouwwerken en het actuele gebruik. Hiervoor zijn door de gemeente Coevorden documenten en gegevens ter beschikking gesteld uit het programma Provas en het digitaal archief.

Deze scan is tot stand gekomen door samenwerking van:



De gemeente Coevorden

Afdeling Beheer en realisatie

en



Advies en Inspectie Noord

Dhr. [REDACTED]

[REDACTED]@hetnet.nl

Uitgangspunten van het onderzoek

- Opdrachtgever: Gemeente Coevorden, Afdeling Beheer en Realisatie
- Locatie: Bungalowpark Ermerstrand te Erm
- Gebruikers: Particulier eigendomschap

De werkzaamheden omvatten de volgende activiteiten:

- Het uitvoeren van een onderzoek naar de bij de gemeente Coevorden aanwezige documenten en tekeningen per perceel in het registratieprogramma Provas en het Digitaal Archief.
- Per perceel inmeten van het hoofdgebouw en de aanwezige bijgebouwen.
- Het onderzoeken van de legaliteit van de aanwezige bouwwerken binnen Provas en het digitaal archief.
- Onderzoeken naar legalisatiemogelijkheden binnen het ontwerp bestemmingsplan de Tip.
- Fotomateriaal verzamelen en dit vastleggen per perceel.
- Controle op permanente bewoning en bij constatering het bekijken van legalisatie- en/of tijdelijke gedoogmogelijkheden.
- Het verwerken van bovenstaande gegevens in een rapportage.

Inleiding

Het bungalowpark is omstreeks 1974 opgebouwd door het oprichten van een 195 bungalows met de intentie om een park te realiseren met een recreatieve bestemming. Naast de 195 bungalows is het park uitgebreid met een hoofdgebouw, met daarin een receptie, restaurant, winkel, wasserette, zwembad en een fitnessruimte. In de loop der jaren is het gebruik als permanente bewoning in een hoog tempo toegenomen. Betreffende de bouwwerken is er dankzij een strak regiem van de vereniging van eigenaren over het algemeen weinig zonder vergunning is opgericht. Bij veel percelen is gebleken, dat het vaak een strijd is om de vergunningen van de uitbreidingen te achterhalen. Of de vergunning is afgegeven op het adres Ermerzand, met huisnummer of de uitbreidingen staan geregistreerd onder [REDACTED] te [REDACTED]

De laatste tijd vinden er met regelmaat wijzigingen plaats binnen het bestuur van de vereniging van eigenaren van het park. Dit met name omdat er onenigheid ontstaat over de permanente bewoning op het park en hiermee gepaard gaande overlast. Met name de bewoners welke via het Tweespan op het park worden geplaatst. Zorgen volgens meerdere bewoners op het park voor overlast. Dit zou een verschijnsel zijn, wat met name de laatste jaren sterk is toegenomen. De bewoners van het Tweespan worden gehuisvest onder de noemer van begeleid wonen. Vaak zitten er meerdere bewoners in een bungalow, en hebben deze bewoners moeite om zich aan te passen aan de omgeving.

Permanente bewoning

Binnen het park zijn er vier verschillende gebruiksvormen aanwezig:

1. Het Recreatieve gebruik (volgens bestemming)(grijs)
2. Strijdig gebruik met een perceelsgebonden gedoogbeschikking.(rood)
3. Strijdig gebruik met een persoonsgebonden gedoogbeschikking. (geel)
4. Vermeende illegale bewoning van de bungalows. (groen)

De verschillende gebruiksvormen zijn in onderstaande plattegrond weergegeven.

Verbeelding gebruik percelen Ermerzand



Betreffende de illegale bewoning zullen meer controle nodig zijn voor de opbouw van een dossier. De strijdigheid met het bestemmingsplan, levert een overtreding van de verbodsbeperking van artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Vanuit de veelal door een gedaagbeschikking beschermde bewoners, welke hier van de rust op het park willen genieten, vragen de gemeente handhavend op te treden tegen met name de bewoners welke worden gehuisvest door Tweespan. Uit de bovenstaande plattegrond valt eenvoudig af te leiden waar op het park en met welke omvang er sprake is illegale bewoning. Aangezien de gemeente rekening dient te houden met het gelijkheidsbeginsel, zullen alle percelen welke zijn aangeduid met een groene kleur moeten worden onderzocht op daadwerkelijke permanente bewoning.

Opbouw van de rapportage.

Per perceel is in een rapportage de aanwezige bebouwing van de aanwezige bouwtrekking van de plattegrond weergegeven, met daarbij het gebruik. Tevens is per perceel de kadastrale kaart met de uitwendige vorm van de bebouwing weergegeven. Daarnaast is per perceel een fotoverslag aangemaakt, welke tevens in de toekomst voor gewenste uitbreidingen of de registratie binnen de BAG worden toegepast. Alleen indien er iets op het perceel in strijd is met de geldende regelgeving, staat dit in de rapportage aangegeven. Aan de bovenzijde van de rapportages staan de adresgegevens van de eigenaren aangegeven, zoals deze bij voor de gemeentelijke belastingen stonden geregistreerd. Per perceel is tevens onderzocht of er bewoners staan ingeschreven binnen de Gemeentelijke Basis Administratie. Deze gegevens zijn allemaal verwerkt in de rapportage.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Inloopbijeenkomst eigenaren Ermerzand

Stand van zaken onderzoek mogelijke transformatie

27 juni 2024

INTRODUCTIE

- Welkom
- Status van deze bijeenkomst -
 - Nog niet alles is in beeld
 - Voor een groot deel presentatie 9 december jl.
 - Bedoeld voor met name nieuwe eigenaren
 - Vanzelfsprekend zijn alle eigenaren van harte welkom
- Voorstellen Transitiecommissie/ rol werkgroep
- Vragen graag na de pauze



PROGRAMMA

- Inleiding Transitiecommissie - Transitiecommissie
- VVP Drenthe [REDACTED]
- VVP Coevorden [REDACTED]
- Stand van zaken Ermerzand - Transitiecommissie
- Kosten transformeren (nu in beeld) [REDACTED]
- Afronding - Transitiecommissie

PAUZE

- Vragen per onderwerp



A wide-angle photograph of a park or garden setting. In the foreground, there is a grassy area with a paved path curving through it. Several mature trees with dense green foliage are scattered across the scene, some in the foreground and others in the background. The lighting suggests a bright, possibly sunny day.

Vitale vakantieparken Drenthe

VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE

- Onderzoek provincie 2018 naar vitaliteit vakantieparken Drenthe
- Samenwerking van alle gemeenten in Drenthe en de provincie Drenthe
- Vitale parken (weer) beter maken, niet-vitale parken naar een andere functie/bestemming brengen

VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE

- Taskforce VVPD: adviseurs die parken en gemeenten ondersteunen en kennis en ervaringen delen

- [REDACTED], van de Taskforce betrokken bij de werkgroep

- Ervaring transformatie andere parken

VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE

Wisselende ervaringen: voorbeelden van harmonie en stoppen. Belangrijk:

- Sterk en actieve vertegenwoordiging die de situatie op het parken de achterban kent.
- Vertrouwen in de vertegenwoordiging en goede terugkoppeling naar de achterban
- Eigenaren zien gedeeld belang en zien waarde. Einde illegaliteit, duidelijkheid, rust, kosten zijn investering
- Houden naast het eigen belang ook het collectieve goed in de gaten

VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE

- Drenthe: ca. 20 parken in transformatie naar een andere bestemming
- Aanpak: Stappenplan Transformatie, in samenwerking tussen gemeente, park en ondersteuning VVPD
- Eén park, één plan: ieder park is uniek
- Sluit aan bij wens vanuit de rijksoverheid: kansen voor parken zonder toeristische toekomst
- Drenthe loopt hierin voorop

A wide-angle photograph of a park or garden. In the foreground, there is a grassy area with a paved path curving through it. Behind the path, there is a dense line of mature trees with thick trunks and spreading canopies. The sky above the trees is bright and overexposed, appearing almost white. The overall atmosphere is peaceful and natural.

Vitale vakantieparken Coevorden

VITALE VAKANTIEPARKEN Coevorden

- Gemeente Coevorden: ca. 17 vakantieparken
- Eén park, één plan: ieder park is uniek
- Elk park beoordeeld op toekomstvisie

VITALE VAKANTIEPARKEN Coevorden

- Raadsbesluit van 2020:
 - 15 vakantieparken behouden recreatiebestemming en moeten terug naar recreatie
 - 2 vakantieparken mogen zelf mee beslissen of ze willen wonen of recreëren
- Elk park is nu in beeld en wordt gekeken hoe te komen tot de beoogde/gewenste eindbestemming
- Bij voorkeur in samenwerking en overleg met de eigenaren

VITALE VAKANTIEPARKEN Coevorden

- Ermerstrand: 4 parken
 - Ermerzand - Recreatie eventueel wonen, in overleg
 - Primo - Recreatie, handhaving
 - Secundo - Recreatie, handhaving
 - Ermerstrand - Recreatie, in overleg

VITALE VAKANTIEPARKEN Coevorden

- 2021; Gebiedsvisie gemaakt van gehele gebied
- 2022; Uitvoeringsplan
 - Ermerzand
 - Ermerstrand
 - Dorpsbelangen



Vitale vakantieparken Transitiecommissie

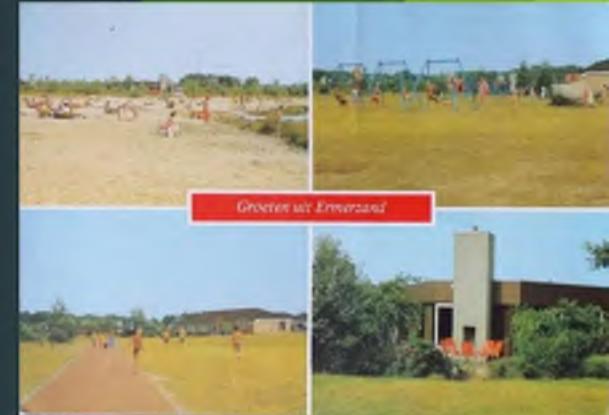
INLEIDING TRANSITIECOMMISSIE

- Aanleiding
- Doelstelling Ermerzand
- Transitiecommisie
- Aanpak
- Wat onderzoeken
- Overleggen en terugkoppeling
- Wat nog te doen

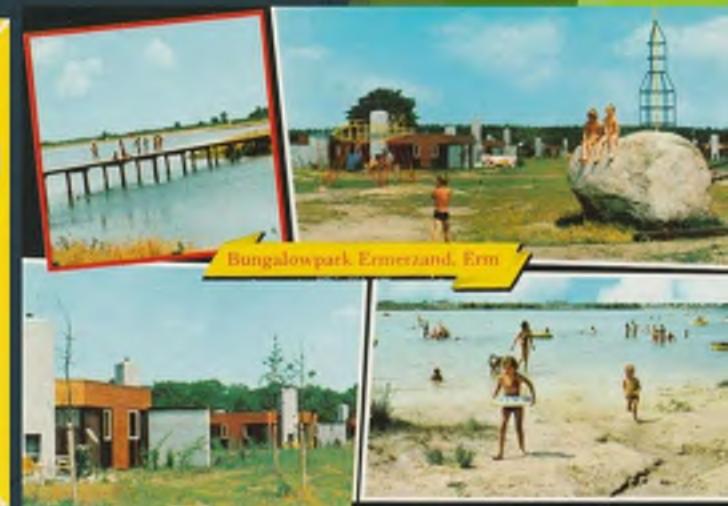


AANLEIDING

- Toekomst vitaliteit recreatie Ermerzand?
- Uitkomst Quick Scan; op dat moment niet recreatief vitaal en biedt kansen op wonen



Bungalowpark Ermerzand, Erm



Bungalowpark Ermerzand, Erm

DOELSTELLING ERMERZAND

- Huidige situatie veranderd
 - Maatschappij
 - Leefstijlen
 - Gebruik
 - Vrijwilligers
 - Voorzieningen
- Recreatie of wonen



TRANSITIECOMMISSIE

- ALV 9 oktober 2021
- samen met werkgroep
- Doelstelling: onderzoek mogelijkheden en consequenties bij woonbestemming



AANPAK

- Inventarisatie onder alle eigenaren
- 75%: ga eerst onderzoeken voordat een besluit wordt genomen



WAT ONDERZOEKEN

- Voldoen woningen aan Bouwbesluit om te mogen wonen?
- Taxatie en verevening: bepaal waardevermeerdering i.v.m. de vereveningsbijdrage.
- Bepaal overige kosten.
- Wat houdt de transformatie verder in, bv. plan van het park.



OVERLEGGEN

- Overleggen met gemeente en VVPD
- Sparren met werkgroep
- Ondersteuning van externe deskundigen
- Intenties vastgelegd in afsprakenbrief



TERUGKOPPELING

- Inmiddels periodieke terugkoppelingen door verspreiding van:
 - Verslagen van de overleggen
 - Nieuwsbrieven
 - Q&A van de meest gestelde vragen
 - Bijeenkomsten met eigenaren
 - Eventuele rapportages
 - Eindproducten zoals taxatie, formulier toets bouwbesluit, stedenbouwkundige analyse, etc



WAT NOG TE DOEN

- Streefbeeld Ermerzand 2034
- Kwaliteitsimpuls bestemmingswijziging
- Transformatieplan
- Proces bestemmingswijziging

HET VERVOLG

- Tweewekelijkse overleggen transitiecommissie met [REDACTED]
- en [REDACTED] met gemeente en taskforce provincie
- Technisch adviseur park [REDACTED]
- Maandelijkse overleggen met de werkgroep
- Mailadres transitie.ermerzand@gmail.com voor al uw vragen

A wide-angle photograph of a park or garden. In the foreground, there's a paved path or driveway. Beyond it is a grassy area with several mature trees, their leaves a mix of deep and light green. The background shows more trees and possibly a body of water under a bright sky.

Kosten transformeren

KOSTEN TRANSFORMEREN

- Toets bouwbesluit
- Taxatie
- Vereenvoudiging o.b.v. onafhankelijke taxatie
- Kosten omgevingsplan, aanpassingen individuele eigenaren,
streefbeeld/kwaliteitsimpuls, onvoorzien

TOETS BOUWBESLUIT

- Toets of de woningen voldoen aan de bestemming wonen
- ca. 170 woningen beoordeeld
- 2 bungalows voldeden niet
- Kosten ca. € 100,-/eigenaar

TAXATIE

- Proces van onafhankelijke taxateur
- Samen gekozen om 1 partij te vragen, met controle door adviseur
- Park 1 partij genoemd en gemeente 2
- Gemeenschappelijk gekozen voor partij van het park
- Vertrouwen uitgesproken in onafhankelijkheid
- Kosten ca. € 15,-/eigenaar

VEREVENING

- Gemeentelijke compensatie voor verlies aan recreatie (bij Raadsbesluit 2021)
- Verevening vastgesteld op 20% van de waardestijging
- Overige 80% zijn voor kosten transformeren, eventuele aanpassingen van individuele bungalows of van het park
- Gebaseerd op de taxatie van de onafhankelijke taxateur

VEREVENING

- Verevening op basis van 20% van de waardestijging van de grond
- Die staat wijziging van het gebruik toe bij een bestemmingswijziging

Conclusie waardestijging

	gerealiseerde extra waardestijging 2019-2023	verwachte extra waardestijging na wijziging	totale waardestijging	toewijzing aan grond en het exclusieve gebruiksrecht	toewijzing aan het opstal
grondquote				22%	78%
zonder perceelsgebonden beschikking	€ 94.000	€ 15.000	€ 109.000	€ 23.980	€ 85.020
met perceelsgebonden beschikking	€ 30.000	€ 15.000	€ 45.000	€ 9.900	€ 35.100

Waardestijging grond

zonder perceelsgebonden beschikking: € 24.000,-

met perceelsgebonden beschikking: € 10.000,-

KOSTEN TRANSFORMEREN (nu in beeld)

- Vereeningsbijdrage
 - Zonder perceels gebonden beschikking € 4.800,-
 - Met perceels gebonden beschikking € 2.000,-
- Taxatie ca. € 15,-
- Toets Bouwbesluit ca. € 100,-
- Kosten bestemmingsplanwijziging n.t.b.
(kosten opstellen toelichting en regels,
procedurekosten, stedenbouwkundige analyse, etc)
- Individuele kosten (bv. benodigde aanpassing
bunglow, belastingen, etc)

KOSTEN TRANSFORMEREN (nu in beeld)

- Kosten taxatie, toets Bouwbesluit en stedenbouwkundige analyse voorgefinancierd door gemeente.
- Alleen doorgerekend in kostenverhaal als transformatie doorgaat.
- Kwaliteitsimpuls bestemmingswijziging



TRANSFORMATIEPROCES Ermerzand - planning

27 juni 2024

2022

2023

2024

2025

2026

Verkenningsfase

- Bepalen park/ kandidaten (al uitgevoerd)
- Quick Scan (al uitgevoerd)
- Actiepunten 2^e fase (nu opstellen)
- In kaart brengen kosten onderzoeks-fase.

Onderzoeksfase

- Bepalen streefbeeld
- Financiële scan streefbeeld
- Vereenigings-systematiek
- Financiële consequenties, in kaart brengen kosten en opbrengsten
- In kaart brengen overige vragen eigenaren
- Consequenties in beeld diverse scenario's tov. huidige gebruik

Besluit

- Instemming van:
- Gemeente en Raad
- Park en eigenaren

Transformatie plan

- Onderbouwen en concretiseren streefbeeld
- Besluit gemeente en Raad
- Besluit individuele eigenaren
- Uitwerken transformatieplan

Bestemmingswijziging

Afsprakenbrief (intenties)

Uitvoeringsplan met streefbeeld

Realisatieovereenkomst

Samenwerkingsovereenkomst

Uitvoeren maatregelen

KOMENDE TIJD

- Uitzoeken juridische structuur
- Collectieve voorzieningen
- Nog openstaande acties
- Begin 2025 tot besluitvorming volgende fase (door eigenaren)
- Streefbeeld, transformatieplan
- Bestemmingswijziging



INLOOPBIJEENKOMST 27 JUNI 2024

- VRAGENRONDE na de pauze

Alle vragen worden genoteerd en opgenomen in de Q&A met de meest gestelde vragen (mocht deze vraag nog ontbreken)

Mocht iemand niet in de gelegenheid zijn geweest zijn/haar vraag te stellen. Zet deze dan even op een briefje, zodat deze wordt meegenomen in de eerstvolgende Q&A

INLOOPBIJEENKOMST 27 JUNI 2024

- VRAGENRONDE na de pauze

Er zijn 3 tafels:

- Transitiecommissie
- Vitale Vakantieparken Drenthe
- Gemeente Coevorden



Alvast bedankt voor uw belangstelling

INLOOPBIJEENKOMST 27 JUNI 2024

PAUZE



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Inschatting kosten transformatie, voor het transformatie proces:

31 maart 2022

- Opstellen bestemmingsplan door stedebouwkundig bureau: ca. € 15 à 20.000
- Leges gemeente: voor vaststellen bestemmingsplan ca. € 7.000,-. Verdere kosten hangt er vanaf of er aanpassingen aan de woningen nodig zijn vanwege het Bouwbesluit. Zo ja, dan alleen leges als die aanpassingen vergunningsplichtig zijn.
- Taxatie ca. € 5.000,-
- Toets Bouwbesluit ca. € 300,- per woning

- Verdere kosten: PM. Hangen af van de keuzes die worden gemaakt gedurende het proces, ten aanzien van eisen, wensen, kwaliteitsimpulsen e.d. Wat hier ook speelt: wat gebeurt er met de recreatieve voorzieningen?

Volg afspr 28 april 19.30 uur. 19.00 uur vooroverleg intern werkgroep

- Opstellen bestemmingsplan door stedebouwkundig bureau: ca. € [REDACTED]
- Leges gemeente: voor vaststellen bestemmingsplan ca. [REDACTED] Verdere kosten hangt er vanaf of er aanpassingen aan de woningen nodig zijn vanwege het Bouwbesluit. Zo ja, dan alleen leges als die aanpassingen vergunningsplichtig zijn.
- Taxatie ca. [REDACTED]
- Toets Bouwbesluit ca. [REDACTED] per woning
- Verdere kosten: PM. Hangen af van de keuzes die worden gemaakt gedurende het proces, ten aanzien van eisen, wensen, kwaliteitsimpulsen e.d. Wat hier ook speelt: wat gebeurt er met de recreatieve voorzieningen?

Toelichting grondslagen

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

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

Afsprakenbrief

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

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

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

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

Met opmerkingen [Gd01]: Of is een rare zin en wat wordt hier mee bedoeld?

Proces

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

Met opmerkingen [Gd02]: Er wat zijn de voldoende fasen?

Misschien ook goed om dat al te benoemen.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

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

Met opmerkingen [Gd03]: Hoort dit onder eindbeeld in hoofdlijnen? 22 is de waarom je 21 uitvoert. Dat ga je ook niet bij de andere punten. Dan waarom punt 22?

Overige

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

Met opmerkingen [Gd04]: ?? maar past binnen de beoogde woonbestemming? Of zou ik weglaten. En ik zou er toevoegen: Als transformatie is beëindigd, zal de gemeente handhaven op de gebouk- en bouwregels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Ondertekenen...

Erm, september 2022

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Transformatieproces

RUIMTELIJKE OPZET - VERBONDEN MET DE OMGEVING



KAART 1: TOEGANG TERREIN



- Niet openbaar toegankelijk
- Gedeeltelijk openbaar toegankelijk
- Openbaar toegankelijk
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Vastleggen van de weg als ruimtelijke structuur (verbeelding, regels) in Bestemmingsplan/Omgevingsplan
- Afspraken over inrichting van de weg regelen in Overeenkomst
- Openbaarheid: afhankelijk van feitelijke situatie: zie "Memo aspecten openbaarheid onderhoud wegen feb21"

RUIMTELijke OPZET - VERBONDEN MET DE OMGEVING



Of teken *hier* iets anders!



KAART 2: BEGRENZING PARK



- Geen begrenzing
- Hek of muur
- Natuurlijke begrenzing
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Vastleggen van de begrenzing als ruimtelijke structuur, al dan niet met regels voor uitsluiten bouwwerken, in Bestemmingsplan/ Omgevingsplan
- Afspraken over uitvoering/inrichting in Omgevingsplan en/of in Overeenkomst

RUIMTELIJKE OPZET - VERBONDEN MET DE OMGEVING



Of teken *hier* iets anders!



KAART 3: ONTSLUITING TERREIN



- Eén toegangsweg met een poort / slagboom
- Eén toegangsweg
- Meerdere toegangswegen
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Vastleggen van de weg als ruimtelijke structuur (verbeelding, regels) in Bestemmingsplan/Omgevingsplan
- Openbaarheid: afhankelijk van feitelijke situatie: zie "Memo aspecten openbaarheid onderhoud wegen feb21"
- Afspraken over inrichting van de weg in Overeenkomst
- Verkeerswetgeving en bebording: zie "Memo aspecten openbaarheid onderhoud wegen feb21"

RUIMTELIJKE OPZET - VERBONDEN MET DE OMGEVING



Of teken iets anders!



KAART 4: DOORGAAND VERKEER



- Doorgaand verkeer
- Alleen bestemmingsverkeer
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Verkeerswetgeving en bebording: zie "Memo aspecten openbaarheid onderhoud wegen feb21"
- Afspraken over inrichting van de weg in Overeenkomst

RUIMTELIJKE OPZET - VERBONDEN MET DE OMGEVING



Of teken *hier* iets anders!



KAART 5: OPENBAAR Vervoer



- Geen openbaar vervoer
- Beperkt openbaar vervoer
- Goed openbaar vervoer
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Niet te regelen in Bestemmingsplan, wel in Omgevingsplan (wanneer bereikbaarheid als omgevingswaarde wordt aangemerkt)

RUIMTELijke OPZET - INPASSING IN HET LANDSCHAP



Of teken *hier* iets anders!



KAART 6: MATE VAN INPASSING

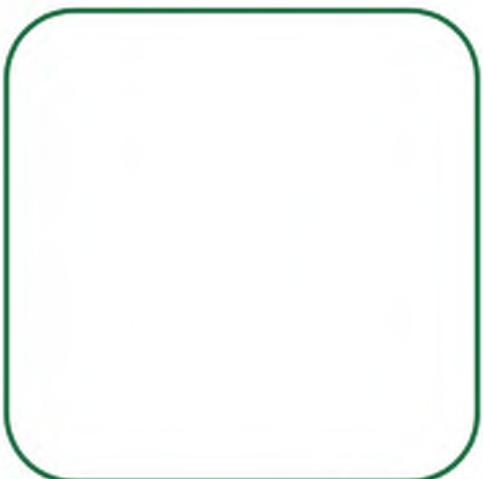


- Groot contrast met het bestaande landschap
- Beperkt ingepast in het landschap
- Volledig opgenomen in het landschap
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Vastleggen van de ruimtelijke structuur, al dan niet met regels voor uitsluiten bouwwerken, in Bestemmingsplan/Omgevingsplan
- Afspraken over uitvoering/inrichting in Omgevingsplan en/of in Overeenkomst

RUIMTELijke OPZET - INPASSING IN HET LANDSCHAP



Of teken hier iets anders!



KAART 7: COLLECTIEF GROEN

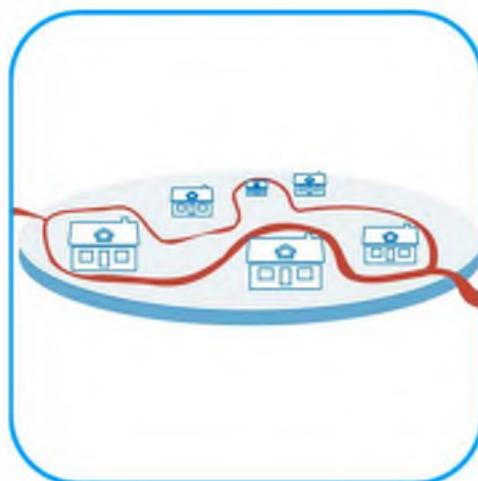
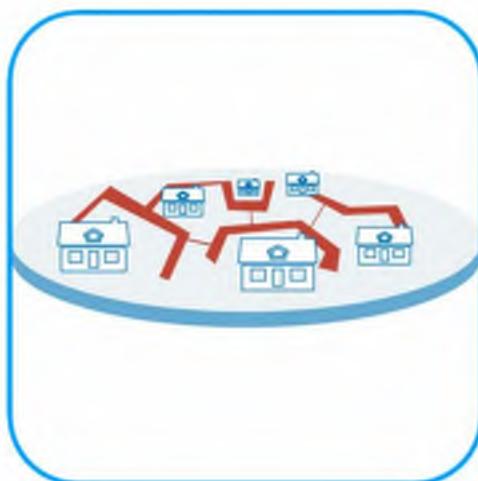


- Gebiedseigen
- Gebiedsvreemd
- Anders, namelijk:

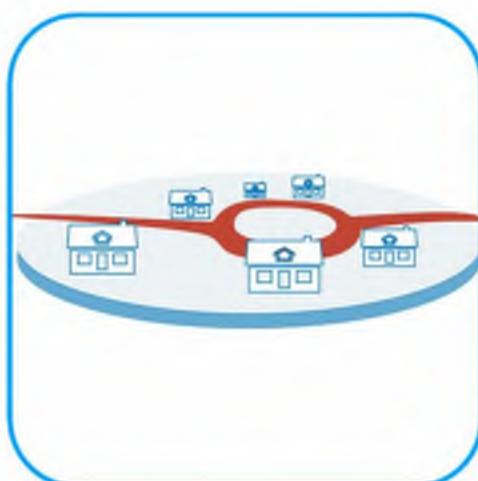
Hoe vast te leggen:

- Vastleggen van de ruimtelijke structuur in Bestemmingsplan / Omgevingsplan
- Bepalingen over de aard van het groen e.d. opnemen in inrichtingsplan bij Bestemmingsplan
- Aard van het groen als omgevingswaarde benoemen en opnemen in Omgevingsplan
- Afspraken over uitvoering/inrichting in Omgevingsplan en/of Overeenkomst

RUIMTELijke OPZET - VINDBAARHEID BINNEN HET PARK



Of tekenhier iets anders!



KAART 8: WEGENSTRUCTUUR

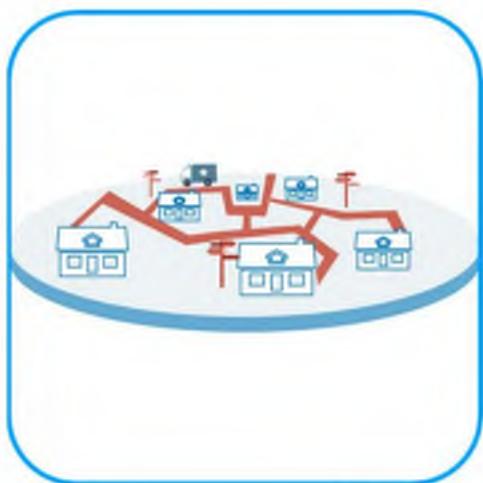


- Ingewikkelde structuur met doodlopende wegen
- Redelijk duidelijke structuur zonder doodlopende wegen
- Overzichtelijke structuur
- Anders, namelijk:

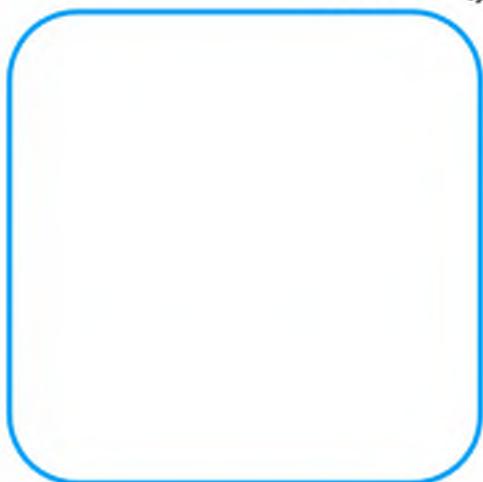
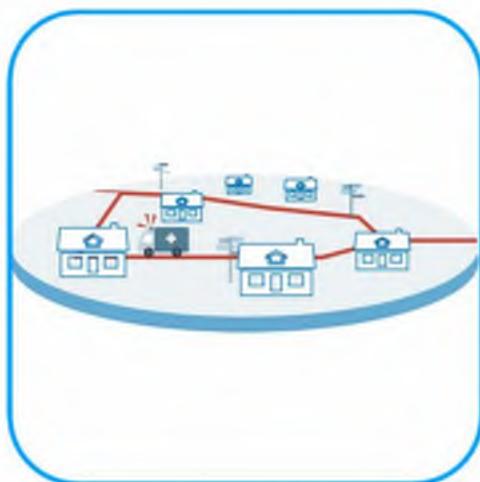
Hoe vast te leggen:

- Vastleggen van de weg als ruimtelijke structuur (verbeelding, regels) in Bestemmingsplan/ Omgevingsplan
- Afspraken over uitvoering/inrichting in Omgevingsplan en/of in Overeenkomst

RUIMTELIJKE OPZET - VINDBAARHEID BINNEN HET PARK



Of teken *hier* iets anders!



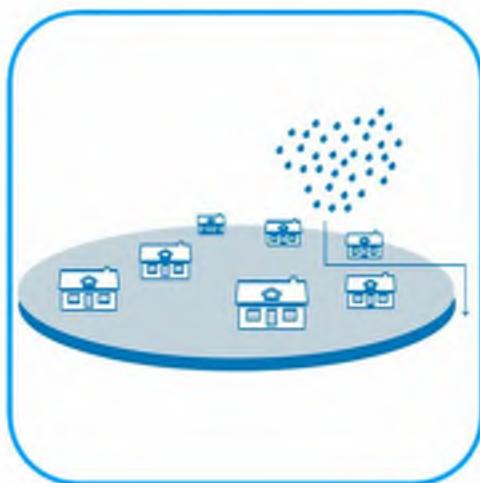
KAART 9: ORIËNTATIE



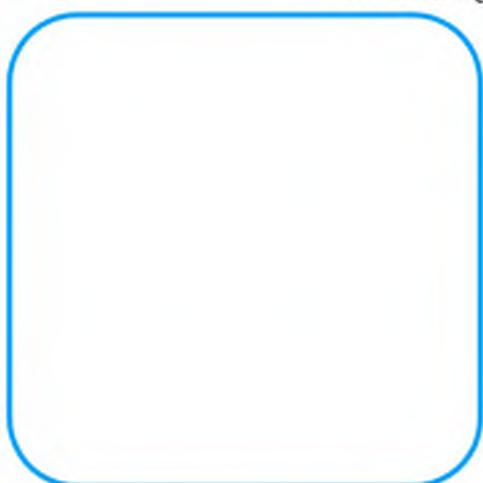
- Geen bewegwijzering
- Onduidelijke bewegwijzering
- Duidelijke bewegwijzering
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Verkeerswetgeving en bebording: zie "Memo aspecten openbaarheid onderhoud wegen feb21"
- Afspraken over uitvoering van maatregelen in Overeenkomst



Of tekenhier iets anders!



KAART 10: WATERBERGING

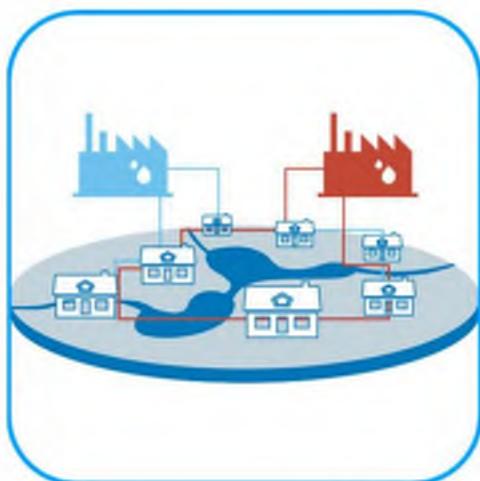
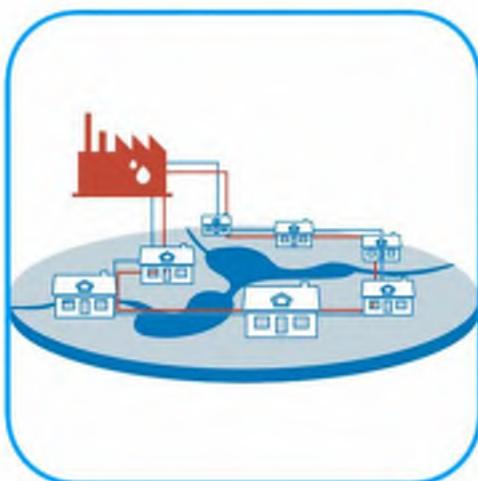


- Geen waterberging
- Waterberging in sloten / greppels
- Waterberging in wadi's / bassins / tijdelijke voorzieningen
- Anders, namelijk:

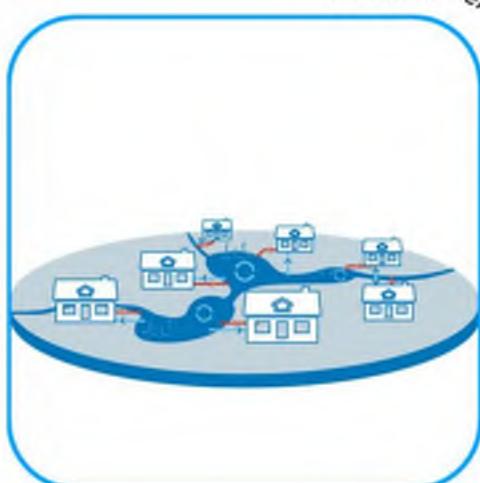
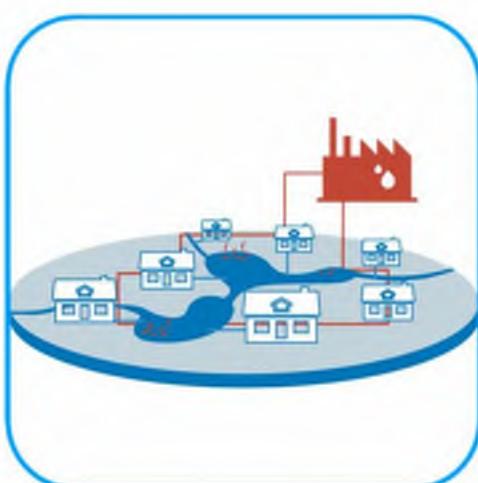
Hoe vast te leggen:

- Aard en mate van waterberging afstemmen met Waterschap, vastleggen in regels en verbeelding Bestemmingsplan/ Omgevingsplan
- In Omgevingsplan kan water als omgevingswaarde worden gedefinieerd

DUURZAAMHEID - WATER EN KLIMAATADAPTATIE



Of teken hier iets anders!



KAART 11: WATERAFVOER



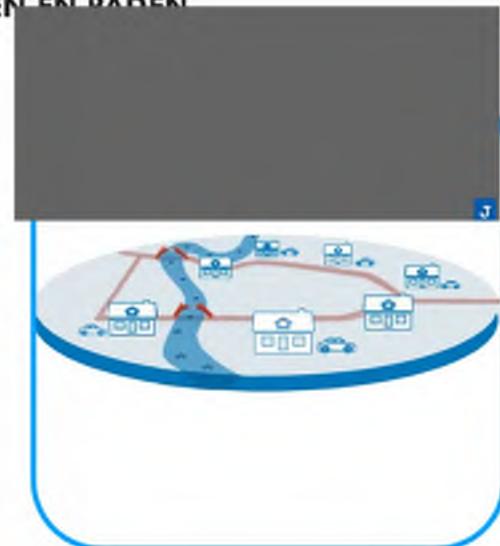
- Gemengd stelsel
- Gescheiden stelsel
- Afgekoppeld
- Gesloten systeem (lokale zuivering)

Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- In Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te nemen

KWALITEITSNIVEAU – WEGEN EN PADEN



Of tekenhier iets anders!

KAART 12: KWALITEIT

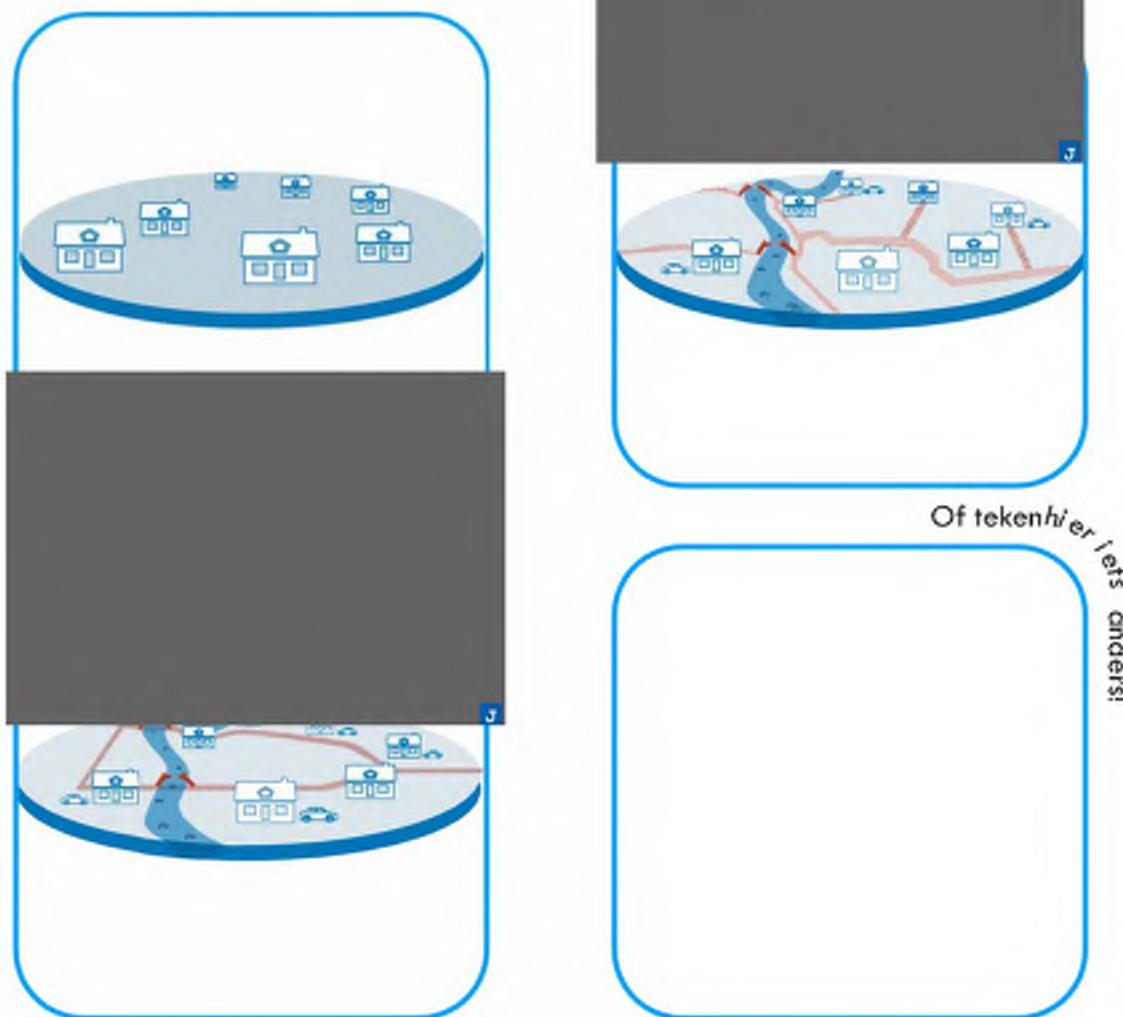


- Matig
- Redelijk
- Goed
- Anders, namelijk:

Hoe te regelen:

- Kwaliteit en onderhoud: zie "Memo aspecten openbaarheid onderhoud wegen feb21"
- Afspraken over niveau (kwaliteit) en verwachtingen (aansprakelijkheid bij ongevallen/schade) in Overeenkomst

KWALITEITSNIVEAU – WEGEN EN PADEN



KAART 13: VERHARDING

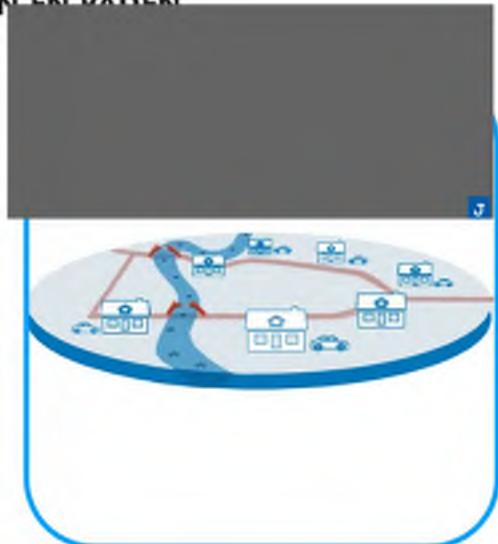


- Geen
- Halfverharding
- Volledig verhard
- Anders, namelijk:

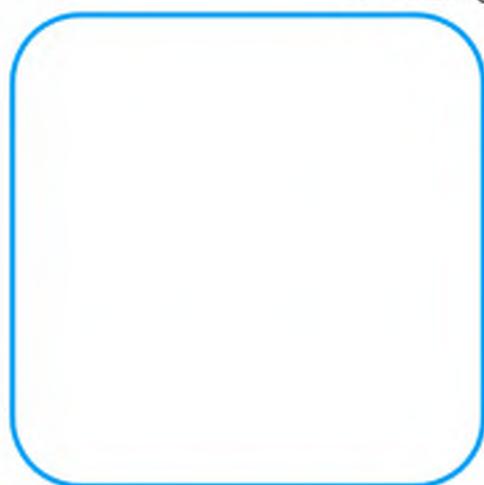
Hoe vast te leggen:

- Als omgevingswaarde definiëren en vastleggen in Omgevingsplan
- Kwaliteit en onderhoud: zie "Memo aspecten openbaarheid onderhoud wegen feb21"

KWALITEITSNIVEAU – WEGEN EN PADEN



Of tekenhier iets anders!



KAART 14: BEHEER & ONDERHOUD

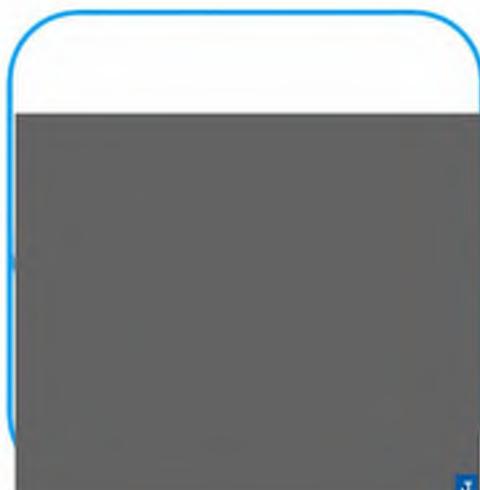


- Geen
- Incidenteel
- Structureel / planmatig
- Anders, namelijk:

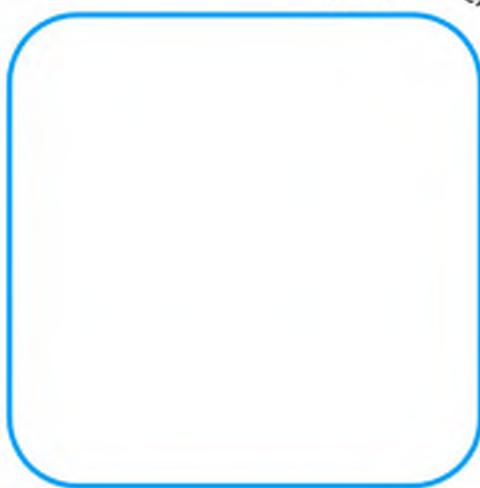
Hoe vast te leggen:

- Kwaliteit en onderhoud: zie "Memo aspecten openbaarheid onderhoud wegen feb21"

KWALITEITSNIVEAU - GROEN



Of teken hier iets anders!



KAART 15: SOORTENRIJKDOM

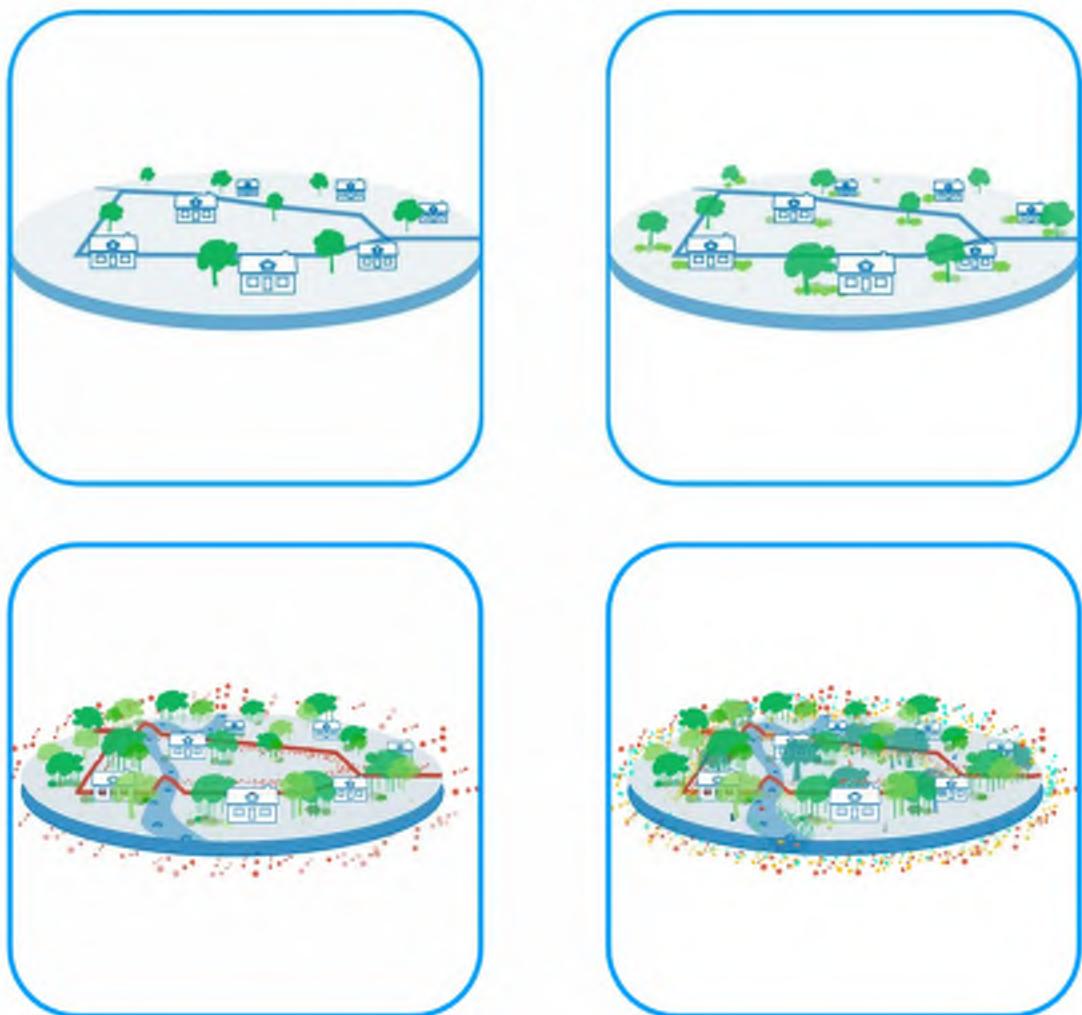


- Weinig diversiteit
- Redelijk divers
- Grote diversiteit
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Groenstructuur vast te leggen in Bestemmingsplan/Omgevingsplan
- Bestemmingsplan: sturen op soorten mogelijk via voorwaardelijke verplichting tot uitvoering van een landschapsontwikkelingsplan
- Omgevingsplan: sturen op soorten mogelijk wanneer soortenrijkdom als omgevingswaarde wordt aangemerkt

KWALITEITSNIVEAU - GROEN



KAART 16: BEHEER

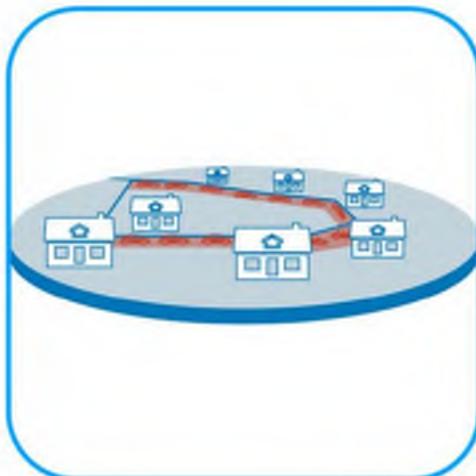
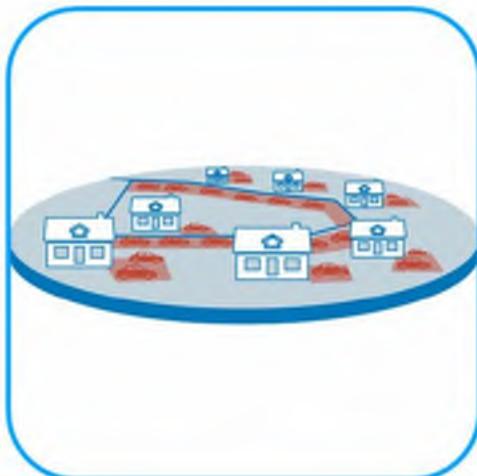


- Geen beheer
- Incidenteel beheer
- Structureel / planmatig beheer
- Anders, namelijk:

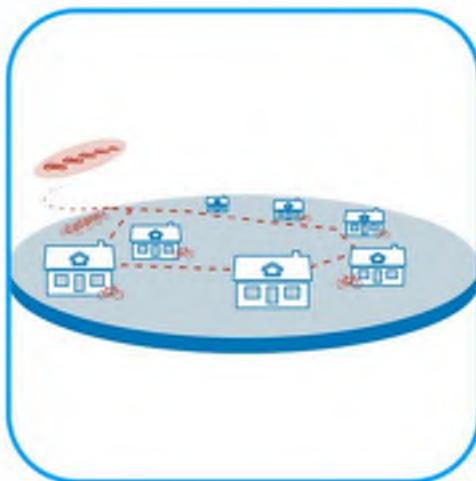
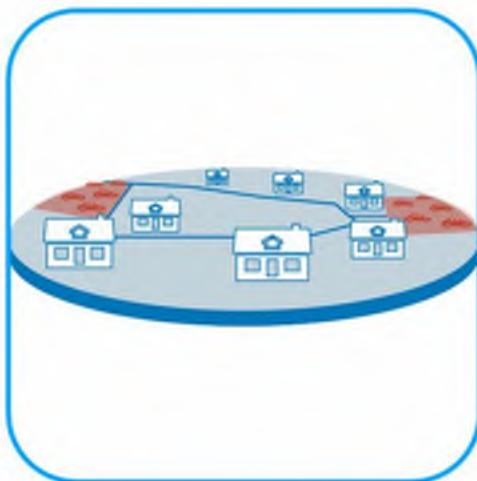
Hoe vast te leggen:

- Openbaar groen: onderhoud volgens gemeentelijk beleid
- Niet-openbaar, wel collectief groen: onderhoud is niet af te dwingen, eigenaar/VvE kan het regelen in reglement/statuten
- Aanlegvergunningstelsel mogelijk in Bestemmingsplan
- Omgevingsplan: ook regels die nu in de APV staan (over kappen bijv.) kunnen worden opgenomen

RUIMTELIJKE OPZET - PARKEREN



Of teken iets anders!



KAART 17: LOCATIE PARKEERPLAATSEN



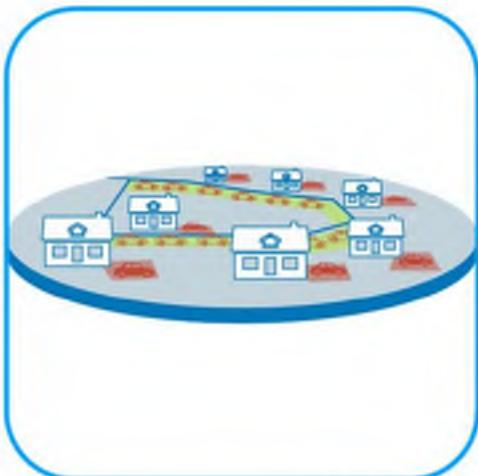
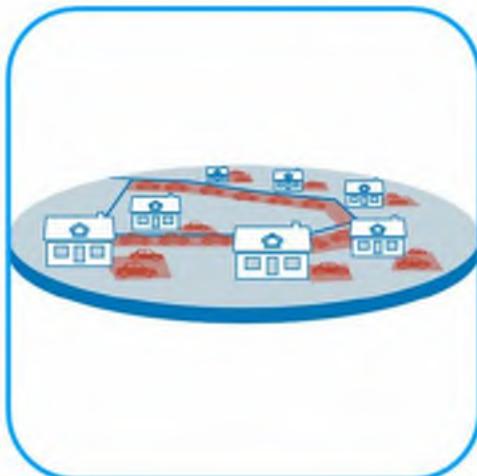
- Parkeren op eigen erf
- Parkeren op de weg bij het erf
- Parkeren in clusters
- Aan de rand / buiten het park

Anders, namelijk:

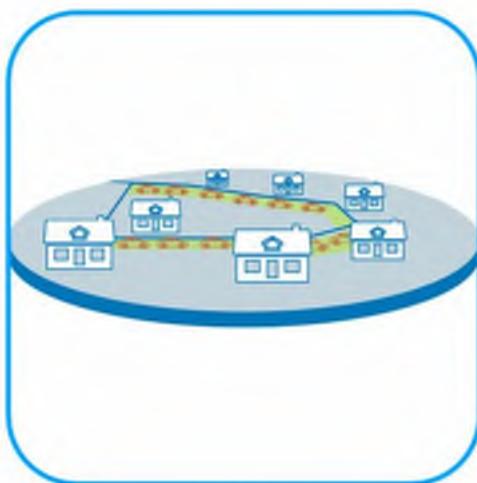
Hoe vast te leggen:

- Bij niet-openbare weg: te regelen in huishoudelijk reglement of anderszins
- In Bestemmingsplan/Omgevingsplan kunnen locaties, gekoppeld aan bestemmingen/functie worden opgenomen (waar wel/niet parkeren)

RUIMTELIJKE OPZET - PARKEREN



Of teken *hier* iets anders!



KAART 18: AANTAL PARKEERPLAATSEN

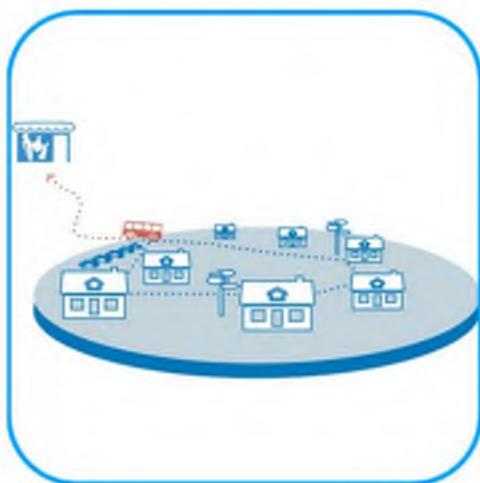
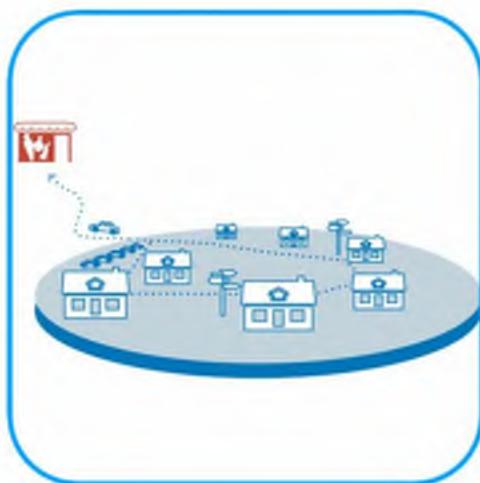


- Twee of meer per woning
- Eén parkeerplaats per woning
- Geen (vaste) parkeerplaatsen
- Anders, namelijk:

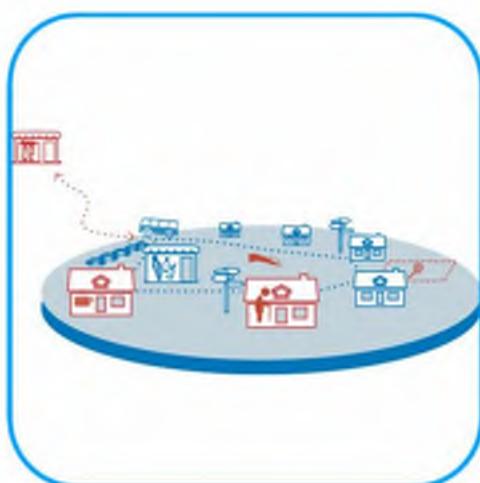
Hoe vast te leggen:

- Bij niet-openbare weg: te regelen in huishoudelijk reglement of anderszins
- Parkeernormen opnemen in Bestemmingsplan/Omgevingsplan
- Afspraken over uitvoering van maatregelen in Overeenkomst

RUIMTELIJKE OPZET - VOORZIENINGEN



Of tekenhuis, iets anders!



KAART 19: TYPE VOORZIENINGEN

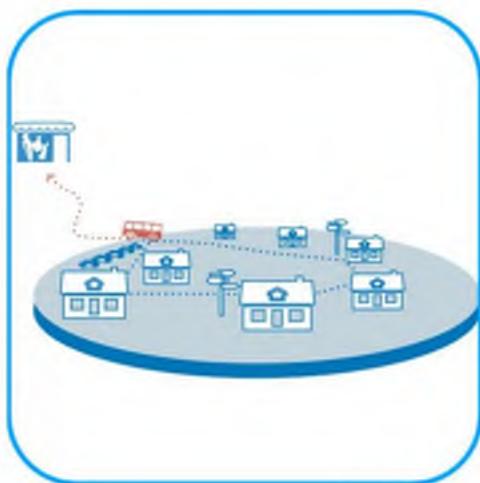
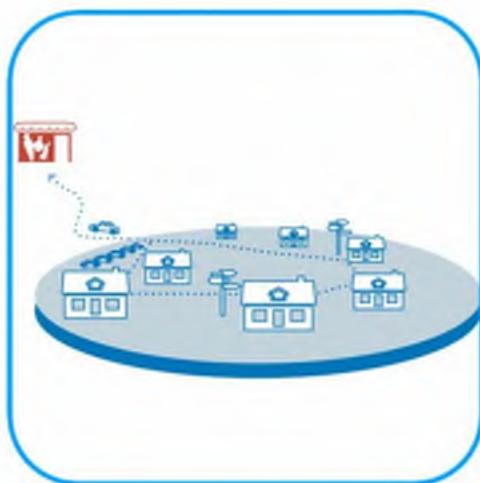


- Geen voorzieningen aanwezig
- Basisvoorzieningen aanwezig (bankjes, afvalbakken)
- Meer voorzieningen aanwezig (speeltuin, AED, infobord)
- Anders, namelijk:

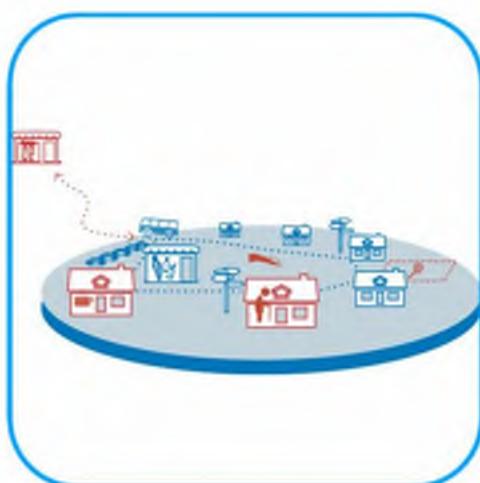
Hoe vast te leggen:

- Afspraken over aantal, aard en uitvoering van maatregelen in Overeenkomst
- In Bestemmingsplan/Omgevingsplan planologisch ruimte bieden

RUIMTELIJKE OPZET - VOORZIENINGEN



Of tekenhuis, iets anders!



KAART 20: NUTSVOORZIENINGEN

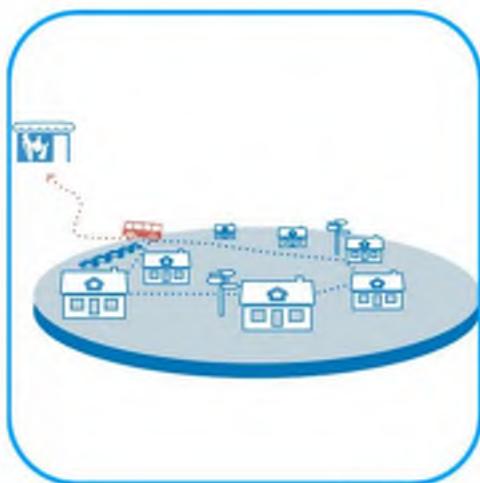
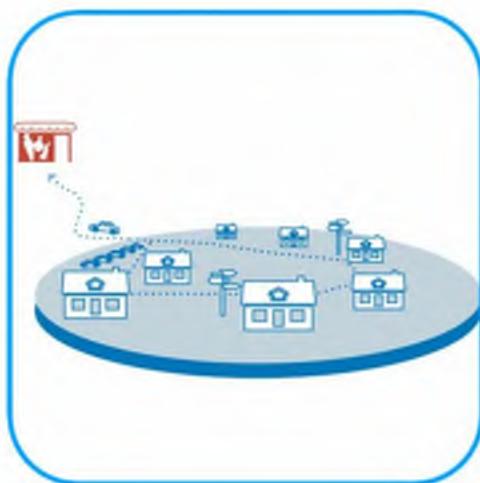


- Alleen basis nutsvoorzieningen (gas, water, stroom)
- Basis + kabel en/of glasvezel:
- Extra voorzieningen
- Anders, namelijk:

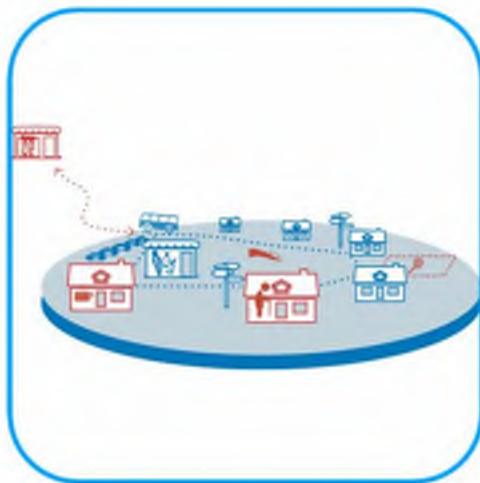
Hoe vast te leggen:

- Afspraken over aantallen, aard en uitvoering van maatregelen in Overeenkomst
- In Bestemmingsplan/Omgevingsplan planologisch ruimte bieden

RUIMTELIJKE OPZET - VOORZIENINGEN



Of tekenhuis, iets anders!



KAART 21: AFVALINZAMELING



- Inzameling door park (wel/niet gescheiden, één/meerdere/bij iedere woning inzamelpunten)
- Inzameling door gemeente (wel/niet gescheiden, één/meerdere/bij iedere woning inzamelpunten)

Hoe vast te leggen:

- Inzameling volgens gemeentelijk beleid, al dan niet met maatwerk
- Afspraken maken over wijze van, locaties e.d. in Overeenkomst
- In Bestemmingsplan/Omgevingsplan planologisch ruimte bieden voor collectieve inzamelpunten

RUIMTELIJKE OPZET - VEILIGHEIDSBELEVING



Of tekenhier iets anders!



KAART 22: VERKEERSVEILIGHEID



- Veilig voor auto's
- Veilig voor fietsers
- Veilig voor voetgangers
- Anders, namelijk:

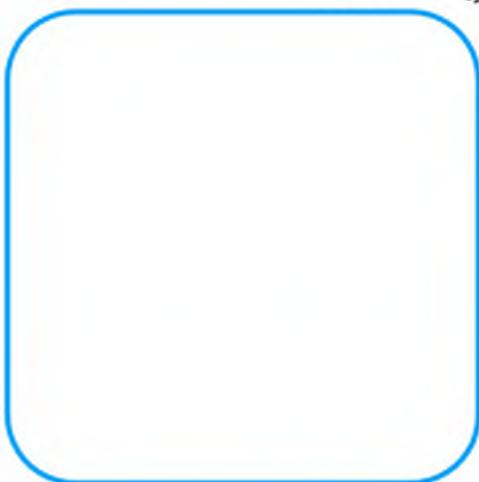
Hoe vast te leggen:

- Kwaliteit en onderhoud: zie "Memo aspecten openbaarheid onderhoud wegen feb21"

RUIMTELIJKE OPZET - VEILIGHEIDSBELEVING



Of teken hier iets anders!



KAART 23: OPENBARE VERLICHTING



- Geen openbare verlichting
- Onvoldoende openbare verlichting
- Voldoende openbare verlichting
- Anders, namelijk:

Hoe te regelen:

- Afspraken over aantal, aard en uitvoering van maatregelen in Overeenkomst
- In Bestemmingsplan/Omgevingsplan planologisch ruimte bieden
- In Omgevingsplan: bepalingen op te nemen over de kwaliteit van duisternis als omgevingswaarde

RUIMTELIJKE OPZET - VEILIGHEIDSBELEVING



Of tekenhier iets anders!



KAART 24: ZICHT OP DE PADEN

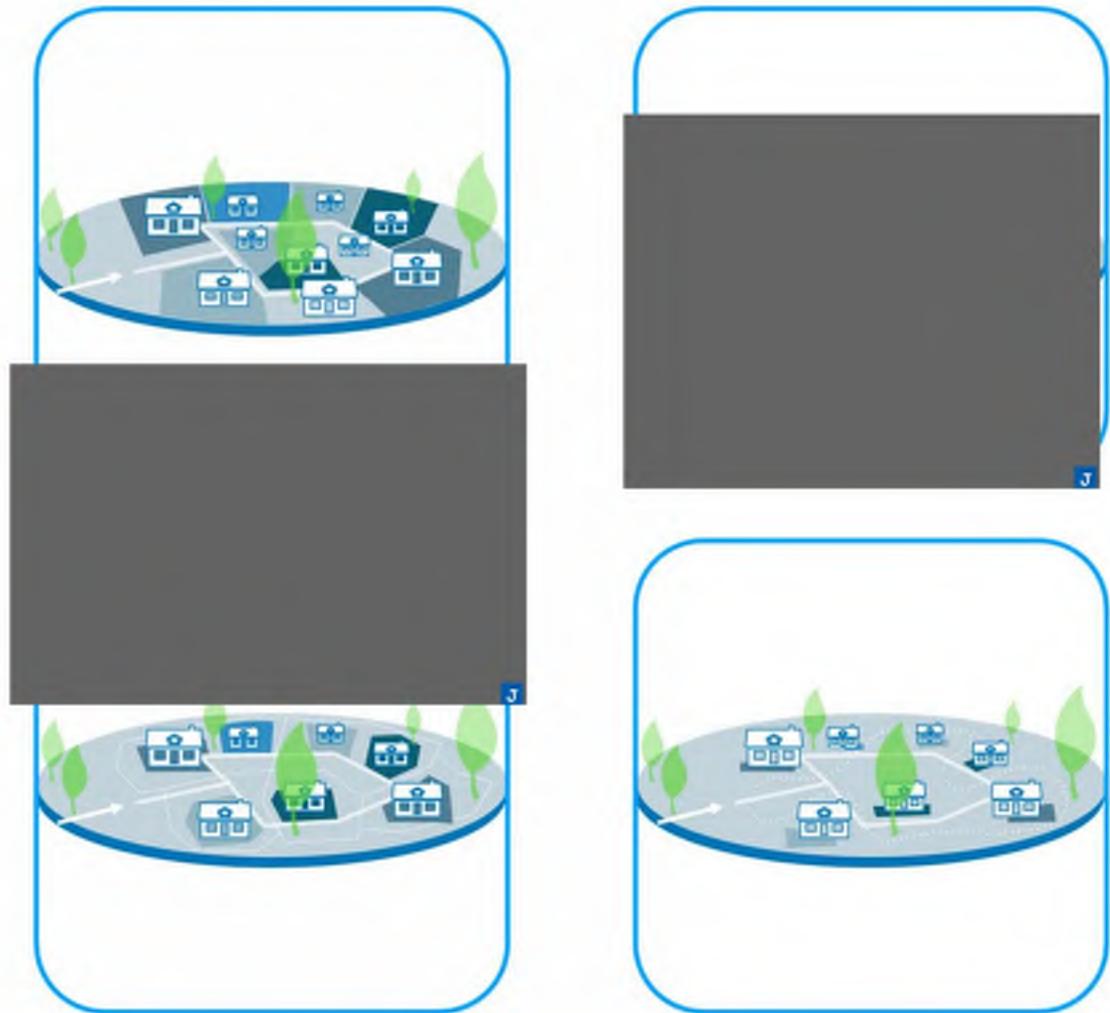


- Alle / veel paden zijn niet goed zichtbaar vanuit de woningen
- Sommige paden zijn niet goed zichtbaar vanuit de woningen
- De paden zijn voldoende zichtbaar vanuit de woningen
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Afspraken (bijv. over groenbeheer) in Overeenkomst

RUIMTELIJKE OPZET - RUIMTE



KAART 25: GEZAMENLIJK GEBRUIKTE RUIMTE

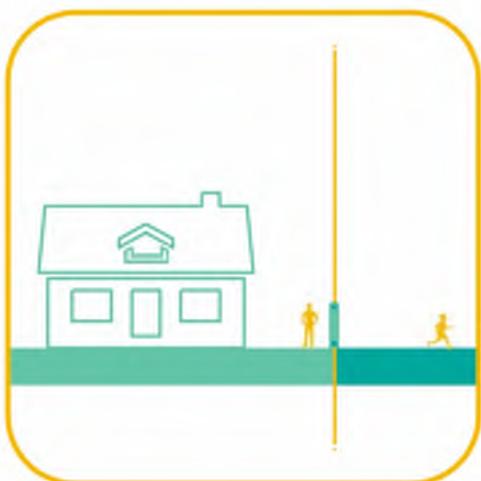


- Alleen de wegen
- De wegen + andere ruimte(s)
- Alles, behalve huis en directe erf
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- In Bestemmingsplan/Omgevingsplan planologisch ruimte bieden

BEELD - ERFAFSCHEIDING



KAART 26: TYPE ERFAFSCHEIDINGEN



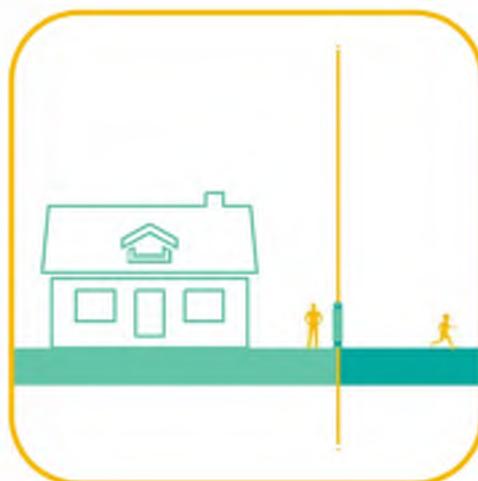
- hard (schutting, muur)
- groen (haag)
- sloot/greppel/riet
- geen

Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Bij specifiek belang (bijvoorbeeld voorkomen van afscheidingen uit ecologische overwegingen) te regelen in Bestemmingsplan
- In Omgevingsplan te regelen, als dit als omgevingswaarde is aangemerkt

BEELD - ERFAFSCHIEDING



KAART 27: ZICHT OP DE ERVEN



- Afgeschermd erf
- Deels afgeschermd erf
- Volledig zichtbaar erf
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Bij niet-openbare weg: te regelen in huishoudelijk reglement of anderszins
- Van belang vanuit toegankelijkheid hulpdiensten (zie ook kaart 8), excessenregeling welstand en Bouwverordening

BEELD - ERFBEPALING



Of teken ~~het~~ iets anders!



KAART 28: MATE VAN VERHARDING



- Niet / nauwelijks verhard erf
- Alleen verharding direct rond de woning
- Ook verharding elders op erf
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- In Bestemmingsplan: bouw- en gebruiksregels opnemen (mits onderbouwd vanuit kwaliteit gebied)
- In Omgevingsplan te regelen, als dit als omgevingswaarde is aangemerkt

BEELD - ERFBEPALING



Of teken *hier* iets anders!



KAART 29: SOORTEN BEGROEIING



Gras

Struiken

Bomen

Anders, namelijk:

Meerdere opties mogelijk

Hoe te regelen:

- Bij specifiek belang (bijvoorbeeld ecologische overwegingen) te regelen in Bestemmingsplan
- In Omgevingsplan te regelen, als dit als omgevingswaarde is aangemerkt

BEELD - ERFBEPLANTING



Of tekenhuis, iets anders!



KAART 30: STAAT VAN ONDERHOUD GROEN

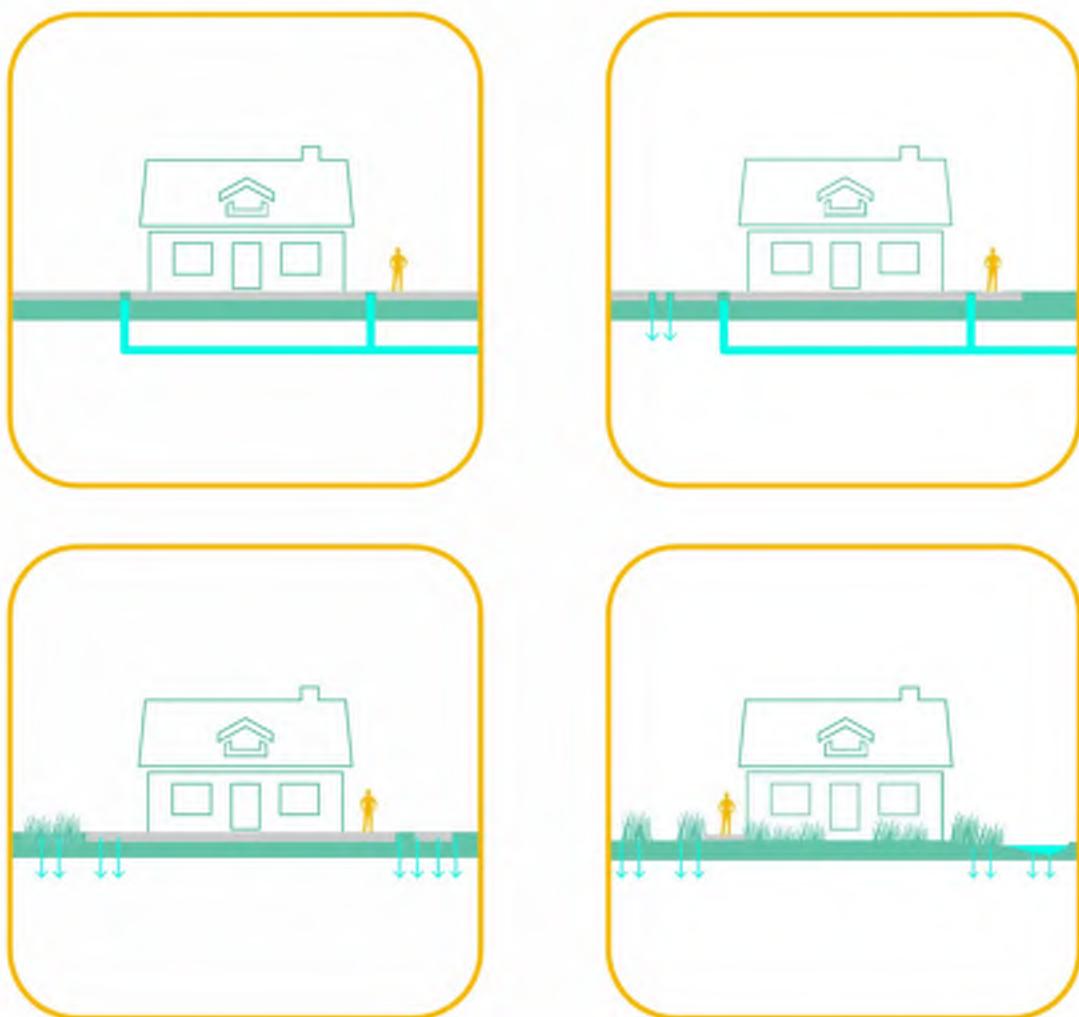


- Veel achterstallig onderhoud
- Wisselend goed en matig onderhoud
- Goed onderhouden
- Anders, namelijk:

Hoe te regelen:

- In Omgevingsplan te regelen, als dit als omgevingswaarde is aangemerkt
- In huishoudelijk reglement/statuten

DUURZAAMHEID - WATERBERGING



KAART 31: INFILTRATIE



- Geen infiltratie: afstroming naar goot en riool
- Beperkte infiltratie: grasveld, berm
- Speciale plekken voor infiltratie: wadi/regentuin/infiltratiekratten
- Anders, namelijk:

Hoe te regelen:

- Aard en mate van waterberging afstemmen met Waterschap, vastleggen in regels en verbeelding
- In Omgevingsplan kan meer geregeld worden, als water als omgevingswaarde wordt aangemerkt

RUIMTELIJKE OPZET - PARKEREN



Of teken *hier* iets anders!



KAART 32: LOCATIE OP ERF



- Auto's voor op het erf geparkeerd
- Achter op / aan de zijkant van het erf geparkeerd
- Auto's buiten het erf geparkeerd
- Anders, namelijk:

Hoe te regelen:

- Kan opgenomen worden in Bestemmingsplan/Omgevingsplan

RUIMTELIJKE OPZET - PARKEREN



Of teken *hier* iets anders!



KAART 33: OVERDEKT PARKEREN



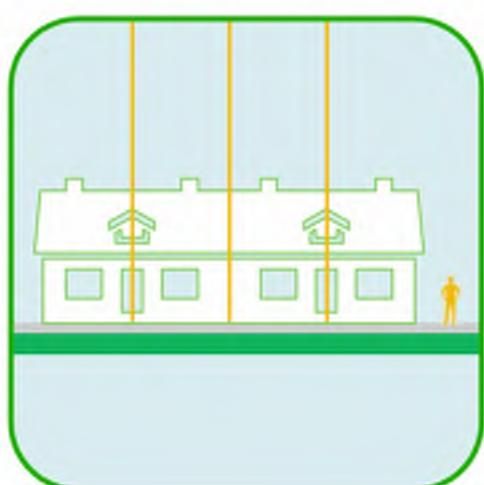
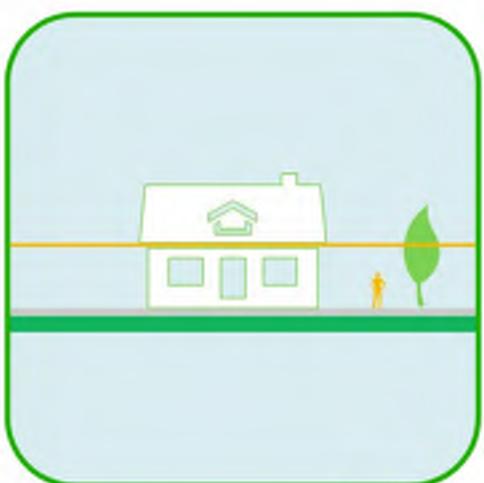
- Geen overdekt parkeren
- Carport / afdak
- Garage
- Anders, namelijk:

Meerdere opties mogelijk

Hoe te regelen:

- In Omgevingsplan te regelen, als dit als omgevingswaarde is aangemerkt

BEELD – WONING



Of tekenhier iets anders!

KAART 34: PLAATS OP DE KAVEL

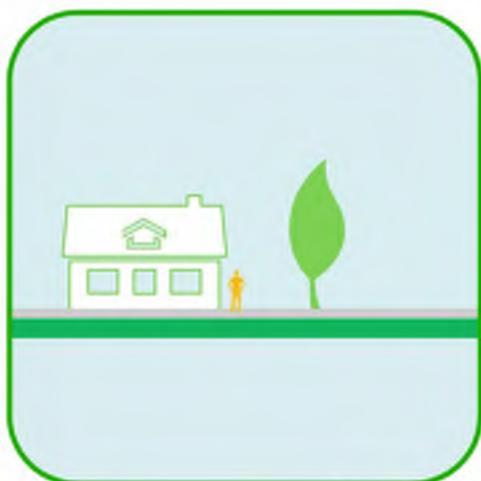
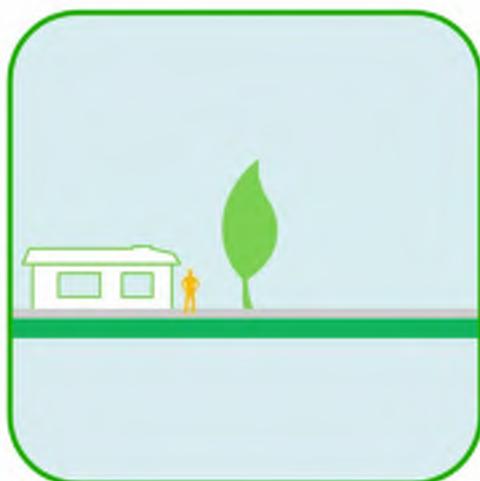


- Vrij
- Voorgevel in een rooilijn
- In een bebouwingsvlak
- Anders, namelijk:

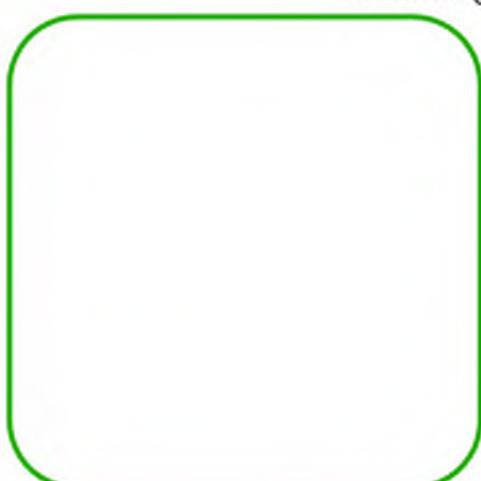
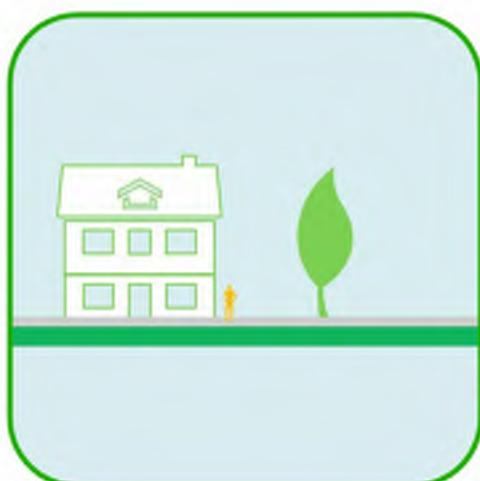
Hoe vast te leggen:

- Te regelen in Bestemmingsplan/Omgevingsplan

BEELD - WONING



Of tekenh*eer*, iets anders!



KAART 35: BOUWMASSA

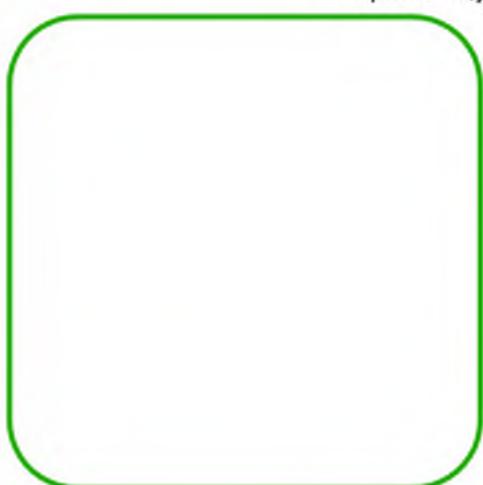
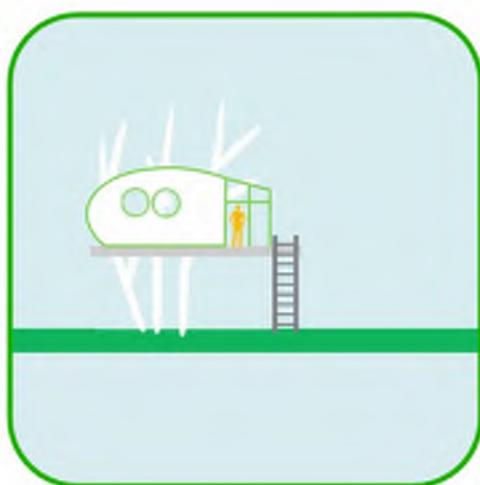
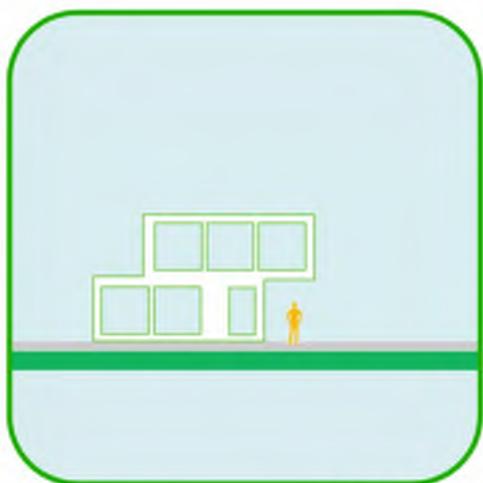
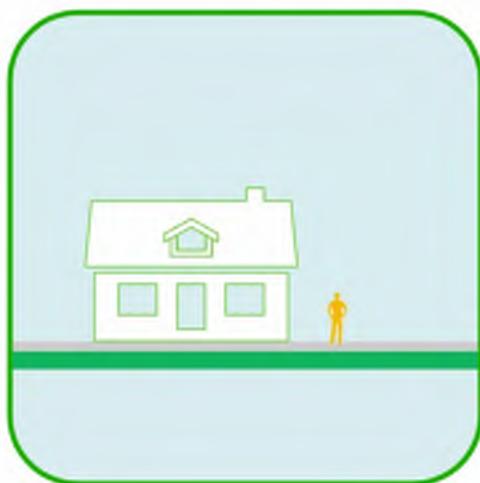


- Eén bouwlaag
- Eén bouwlaag met kap
- Twee lagen met/zonder kap
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Te regelen in Bestemmingsplan/Omgevingsplan

BEELD - WONING



KAART 36: BOUWSTIJL



- Traditioneel
- Modern
- Experimenteel / vrij
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Bestemmingsplan: bouwregels opnemen en verwijzen naar welstandsbeleid
- Omgevingsplan: regels en welstandseisen opnemen

BEELD - WONING



Of teken iets anders!



KAART 37: BOUWMOGELIJKHEDEN



- Te weinig bouwmogelijkheden
- Bouwmogelijkheden precies goed
- Te veel bouwmogelijkheden
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Te regelen in Bestemmingsplan/Omgevingsplan

BEELD - UITBREIDING



Of teken iets anders!



KAART 38: AAN- EN BIJBOUWEN

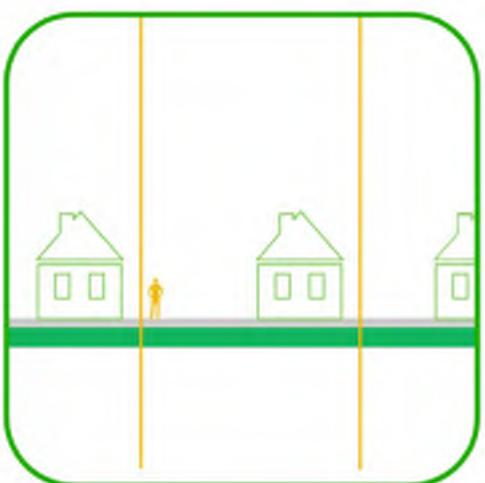


- Ruime mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen
- Geen mogelijkheden
- Alleen ondergeschikt
- Anders, namelijk:

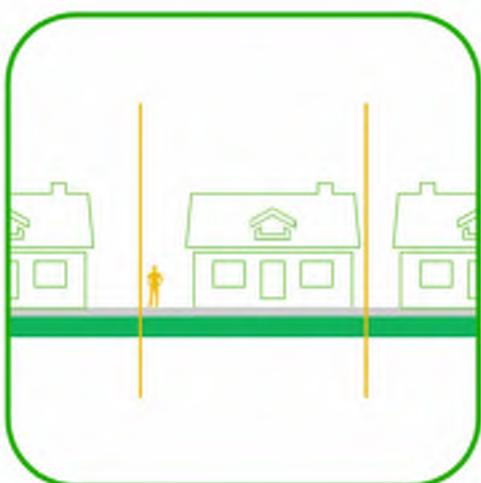
Hoe vast te leggen:

- Te regelen in Bestemmingsplan/Omgevingsplan

BEELD - UITBREIDING



Of tekenhuisje iets anders!



KAART 39: SITUEREN UITBREIDING



- Alleen aangebouwd
- Vrij te bepalen
- Achter de woning
- Naast de woning

Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Te regelen in Bestemmingsplan/Omgevingsplan

BEELD - UITBREIDING



Of tekenhier iets anders!



KAART 40: VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN



- Vergunningvrij bouwen mogelijk
- Vergunningvrij bouwen onder voorwaarden mogelijk
- Vergunningvrij bouwen niet mogelijk
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- In Bestemmingsplan beperkt mogelijk (mits ruimtelijk relevant, tuin- of groenbestemming)
- In Omgevingsplan meer mogelijkheden, gemotiveerd vanuit omgevingswaarden

KWALITEITSNIVEAU - TOESTAND



Of teken iets anders!



KAART 41: BOUWBESLUIT



- Woningen voldoen niet/niet allemaal aan het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw voor wonen
- Woningen voldoen allemaal aan het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw voor wonen

Hoe vast te leggen:

- Toetsen aan het Bouwbesluit 2012, niveau bestaande bouw voor wonen

KWALITEITSNIVEAU - ONDERHOUD



Of tekenhuisje iets anders!



KAART 42: STAAT VAN ONDERHOUD WONINGEN



- Over het algemeen goed
- Wisselend goed en minder goed
- Over het algemeen minder goed
- Anders, namelijk:

Hoe vast te leggen:

- Niet in Bestemmingsplan/Omgevingsplan te bepalen, wel in Bouwbesluit, Welstand, Woningwet
- Kan meespelen in afweging tot planologische medewerking

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Sessie kwaliteitskaarten park Ermerzand

Gehouden op 30 september 2022 in aanwezigheid van:

Namens Ermerzand: J J J J J J J

Namens gemeente Coevorden: J J

Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe: J [verslag]

Tijdens deze sessie zijn alle 42 kwaliteitskaarten doorlopen, als hulpmiddel om voor de verschillende onderdelen vast te stellen hoe de huidige situatie is en wat de gewenste of noodzakelijke situatie na transformatie is. Hieronder is van iedere kaart de huidige ('nu') en toekomstige ('straks') benoemd. Als 'nu' en 'straks' gelijk zijn is er geen actie nodig, wanneer dat niet zo is staan er actiepunten benoemd. Deze zijn doorlopend genummerd, geel gemarkeerd en park en/of gemeente kunnen hieruit opnemen met welke zaken ze aan de slag moeten, danwel in overleg moeten gaan.

Gaat over de omgeving

Gaat over het park

Gaat over het erf van de woning

Gaat over de woning

Kaart nr.	NU: beschrijving van de huidige situatie	STRAKS: Gewenste situatie	Akkoord	
			Park	Gemeente
1.	De onderstaande nummers corresponderen met de kwaliteitskaarten			
1.	Ruimtelijke opeen – verbonden met de omgeving – toegang terrein Het park is quasi-niet openbaar toegankelijk (slagboom en hekwerken) en de ondergrond van de wegen en paden is van de VvE. In de praktijk gaat de slagboom voor iedereen open en zijn er de nodige doorgangen in de hekken gemaakt.	Punt van discussie: slagboom en hekken zijn te zien als de voordeur van een appartementengebouw en vormen een psychologische en fysieke barrières. Dat heeft voor- en nadelen.		
1.	Actie: <i>1. slagboom weg; genoeg begrensbetrekkingen met straat Blijweg</i>	A1 Discussie over wel/een toegankelijkheid voor iedereen moet worden gevorderd. Hangt ook samen met de visie van de gemeente over de (gewenste) openbaar en het wel of niet in eigendom hebben van de wegen e.d.	park	gem
2.	Ruimtelijke opeen – verbonden met de omgeving – begrenzing park Het park heeft een natuurlijke begrenzing (water en beplanting).	Idem als bestaand. Handhaven van de huidige situatie.	V	V
3.	Ruimtelijke opeen – verbonden met de omgeving – ontsluiting terrein Er is één toegangsweg, met enkele (informele) uitgangen die in geval van nood als vluchtwegen te voetgebruikt kunnen worden.	Idem, met aandacht voor de locatie/richting van de vluchtwegen. En een goede ontsluiting voor alle hulpdiensten.		
3.	Actie: <i>graag 2e toegangsweg, mogelijkheid voor voetgangers langs de weg voorbij de helling</i>	A2 Onderzoeken of een extra ontsluiting en/of vluchtweg wenselijk is.	park	gem
4.	Ruimtelijke opeen – verbonden met de omgeving – doorgaand verkeer Alleen bestemming verkeer, beperkt doorgaand voetgangersverkeer.	Discussie over toegankelijkheid, zie ook kaart 1. A3 Bekijken of doogaande voetpaden, bijvoorbeeld langs het strand, wenselijk en mogelijk zijn.	park	gem
5.	Ruimtelijke opeen – verbonden met de omgeving – openbaar vervoer Geen openbaar vervoer.	Idem.		
6.	Ruimtelijke opeen – inpassing in het landschap – mate van inpassing Het park is als onderdeel van het Ermereengebied goed opgenomen in het landschap.	Idem.		
7.	Ruimtelijke opeen – inpassing in het landschap – collectief groen Overwegend gebiedsgebonden beplanting.	Idem.		
8.	Ruimtelijke opeen – vindbaarheid binnen het park – wegenstructuur Vrij overdriftelijke structuur: een los met enkele aftakkingen	Idem.		
9.	Ruimtelijke opeen – vindbaarheid binnen het park – oriëntatie Bebording is verspreid, huisnummering kan beter zichtbaar.	De bebording is opgeschoond/vernieuwd en de huisnummers zijn goed leesbaar.		
9.	Actie: <i>9. huisnummering</i>	A4 Plan maken voor opruimen en vervangen van de borden.	park	
10.	Duurzaamheid – water en klimaatadaptatie – waterberging Hemelwater wordt over het algemeen voldoende opgevangen in de gieppels langs de weg en het groen (zandgoed), afwatering op het meer. Op sommige plekken ligt het park lager dan het omliggende bos; dat leveren knelpunten op. De provincie en het waterschap beheerent het Ennermeer, de VvE heeft enkele meters langs de oevers in eigendom en onderhoudt de oevers en het strand. Geen knelpunten.	Er zijn maatregelen genomen om de wateroverlast op de laaggelegen delen te voorkomen, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's en/of grintkoffers.		
10.	Actie: <i>10. knelpunten</i>	A5 In kaart brengen waar de knelpunten zich bevinden en welke maatregelen mogelijk/noodzakelijk zijn. Naar beeld van zaken wordt hiervoor een (uitvoerings)plan gemaakt en uitgevoerd.	park	gem
11.	Duurzaamheid – water en klimaatadaptatie – waterafvoer Gemengd stelsel, met steeds meer afkoppeling. Eigen rioolvoornaam, niet aansluiting buiten park op gemeentelijk hoofdriool.	Rioolstelsel dat past bij het gebruik als woonpark Helderheid over rioolbelasting.		
11.	Actie: <i>11. rioolvoornaam</i>			
12.	Ruimtelijke opeen – wegen en paden – kwaliteit De kwaliteit van de weg is matig, met name de toplaag.	De kwaliteit van de weg is verbeterd.		
12.	Actie: <i>12. toplaag</i>	Zie bij Kaart 14.		

uu

13.	Kwaliteitsniveau – wegen en paden – verharding			
	De hoofdweg is verhard met asfalt, de paden/bosritten zijn halfverhard.	Er is een keuze gemaakt voor een bij de functie passende inrichting/wijze van verharding. Dat kan handhaving van de bestaande situatie zijn (met beter onderhoud) of een ander, meer open type verharding.		
	Actie:	Zie bij Kaart 14.		
14.	Kwaliteitsniveau – wegen en paden – beheer en onderhoud			
	Onderhoud was planmatig, maar nu incidenteel vanwege gebrek aan middelen, afwachten van de toekomst (wel/geen transformatie, eigendom blijft bij VvE of gemeente neemt over) en de afloop van de erfopdracht.	Er is duidelijkheid over het eigendom en beheer van de weg in de toekomst. Er ligt een gedragen plan voor een passende verbetering van de weg, met een planning en financiering.		
	Actie:	A8 Duidelijkheid geven over eigendom en beheer van de wegen: gemeente, VvE of anderszins, inclusief duidelijkheid over de gevolgen hiervan voor de gemeentelijke belastingen.	park	gem
		A9 Opstellen van een gedragen plan. Als de weg bij de VvE blijft stelt de VvE stelt het plan op en neemt dit mee in het streefbeeld/transformatieplan; de gemeente adviseert.	park	gem
15.	Kwaliteitsniveau – groen – soortenrijkdom			
	Er is een grote diversiteit aan soorten groen in het collectieve deel van het park (dus buiten de particuliere tuinen).	Idem.		
16.	Kwaliteitsniveau – groen – behoefte			
	Het groenbeheer vindt planmatig plaats, door een bedrijf met ondersteuning van vrijwilligers.	Idem.		
17.	Ruimtelijke opzet – parkeren – locatie parkeerplaatsen			
	Er zijn enkele geclusterde parkeerplaatsen, onder meer bij de ingang en de receptie.	Er is voldoende ruimte voor geclusterde parkeren en parkeren op/nabij eigen erf; waar mogelijk twee plaatsen per woning. Hierbij worden ook de parkeernormen尊重.		
	Bij de woningen is, gezien de vijf kleine erven, officieel plaats voor één auto per woning, maar in de praktijk staan er meer.	Er is duidelijkheid over het stallen van campers.		
	Hier en der staan campers geparkeerd. Dat mag officieel niet volgens het huishoudelijk reglement, maar gebeurt wel en er wordt niet op gehandhaafd.			
	Actie:	A10 Er wordt een plan gemaakt voor het parkeren, met aandacht voor aantal, locatie op of bij het erf en in de clusters.	park	gem
		A11 Bij het plan wordt ook de positie van campers betrekken.	park	gem
18.	Ruimtelijke opzet – parkeren – aantal parkeerplaatsen			
	Zie kaart 17			
19.	Ruimtelijke opzet – voorzieningen – type voorzieningen			
	De kleine voorzieningen/straatmeubilair zijn voldoende aanwezig.	Er is een keuze gemaakt voor de voorzieningen; in stand houden, moderniseren, veranderen of slopen, inclusief keuzes voor eigendom, beheer e.d.		
	De volgende voorzieningen zijn aanwezig, alle in eigendom van de VvE: overdekt zwembad, gebouw met receptie, zaal en fitnessruimte, speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan. Voor veel van deze voorzieningen geldt dat ze onder druk staan qua gebruik en staat van onderhoud.			
	Actie:	A12 Er wordt een plan gemaakt voor de (toekomst van de) voorzieningen.	park	gem
20.	Ruimtelijke opzet – voorzieningen – nutvoorzieningen			
	Gas, water, electra, glasvezel aanwezig.	De ligging van de infrastructuur is voor zover noodzakelijk goed in kaart gebracht.		
	Exacte ligging leidingnetwerk niet overal duidelijk.	Voor de waterleiding is de meest efficiënte oplossing gekozen en waar nodig uitgevoerd.		
	Waterleiding is in discussie; er is nu één aansluiting voor het gehele park. Veranderen daarvan is ingewikkeld en duur.			
	Actie:	A13 In kaart brengen van de ondergrondse infra, voor zover noodzakelijk.	park	
		A14 Specifiek aandacht voor de waterleiding.	park	
21.	Ruimtelijke opzet – voorzieningen – afvalinzameling			
	Afval wordt zelf ingezameld in centrale voorzieningen.	Er is een keuze gemaakt voor de afvalinzameling: park of gemeente, met keuzes over de aard en wijze van afval scheiding, de wijze van ophalen (centraal, kikos, ondergronds) en de kosten.		
	Gedeeltelijke scheiding van afvalstromen.			
	Eigenaren betalen wel afvalstoffenheffing, maar afval wordt niet opgehaald en geen afvalpas voor grofvuil e.d.			
	Actie:	A15 Plan maken voor de afvalinzameling.	park	
22.	Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – verkeersveiligheid			
	Over het algemeen goed; ingericht als 'erf', met verkeersdempels.	Idem.		
23.	Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – openbare verlichting	J		
	Aanwezig. Discussie of er validoende verlichting is.	Verlichting passend bij de gemaakte keuzes (sociaal veilig, voorkomen lichnevulling)		
	Actie:	A16 Er worden keuzes gemaakt ten aanzien van de aard en hoeveelheid van de openbare verlichting.	park	gem
24.	Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – zicht op de paden			
	Over het algemeen goed, bij de bosrand enkele donkere plekken.	Idem en actie 16.		
25.	Ruimtelijke opzet – ruimte – gezamenlijk gebruikte ruimte			

	De VvE bezit de volledige ondergrond. Iedere woningeigenaar/lid van de VvE heeft het gebruikrecht van 158 m ² voor woning + tuin. De rest van de ruimte is collectief. Dat gaat over de weg, groen-, bos- en ceventroeken, parkeerplaatsen en de gazonachtige voorzieningen.	Er zijn keuzes gemaakt over de verhouding collectieve en private grond en wel/geen positie van de gemeente daarin.		
	Actie:	A17 Er worden keuzes gemaakt over het collectieve en het private bezit/gebruik en die keuzes worden zo nodig uitgewerkt en uitgevoerd.	park	
26.	Beeld – erfafscheiding – type erfafscheidingen Het 'eigen' erf mag worden afgescheiden op een wijze zoals omschreven in het huishoudelijk reglement/statuten. De praktijk is geheel anders, hoewel zich weinig excessen voordoen.	Er is duidelijkheid over de aard en wijze van erfafscheiding en de wijze waarop dit is vastgelegd.		
	Actie:	A18 Keuzes maken over aard en wijze van erfafscheidingen en verwerken daarvan in de relevante documenten.	park	
27.	Beeld – erfafscheiding – zicht op de erven Incidenteel wordt de zichtzijde van de woningen afgeschermd door beplanting. Dit neemt toe.	Zie actie 18.		
28.	Beeld – erfbeplanting – mate van verharding Kleine erven met soms vrij veel verharding, grote oppervlakte collectief en onverhard groen.	Er zijn heldere keuzes gemaakt over de toegestane hoeveelheid verharding per woning, afhankelijk van hetgeen bij kaart 25 is genoemd.	park	gem
29.	Beeld – erfbeplanting – soorten begroeiing Gevarieerd.	Idem.		
30.	Beeld – erfbeplanting – staat van onderhoud Over het algemeen goed, minder bij de verharde woningen.	Idem.		
31.	Duurzaamheid – waterberging – infiltratie Zie kaart 10.			
32.	Ruimtelijke opeet – parkeren – locatie op erf Zie kaart 17.			
33.	Ruimtelijke opeet – parkeren – overdekt parkeren Carports mogen volgen statuten niet, maar komen wel voor.	Duidelijkheid over [waar] wel/geen carports. Actie: A20 Er worden keuzes gemaakt over het wel/niet toestaan van carports en zo ja, de situering.	park	gem (bestemmingsplan)
34.	Beeld – woning – plaats op de kavel Standaard-ontwerp van reeksen van drie geschatte woningen in een groene ruimte, met een 'erf' van 158 m ² voor woning en tuin. In de praktijk grote variatie in relatieve ligging, mate van openheid of beslotenheid en ligging ten opichte van elkaar.	Zie ook kaart 25.		
35.	Beeld – woning – bouwmassa Eén bouwlaag, zonder kap. Regels uit bestemmingsplan over massa, maatvoering, uitbreidingsmogelijkheden en verschijningsvormen zijn ruimhartiger dan die in de statuten. Dit is verstandig.	Er is een heldere regeling die in alle relevante documenten gelijk is.		
	Actie:	A21 Er worden heldere regels voor massa, maatvoering, uitbreidingsmogelijkheden en verschijningsvormen gesteld. Deze worden opgenomen in zowel het bestemmings-/omgevingsplan als de statuten.	park	gem
36.	Beeld – woning – bouwstijl Eén type woning: geschatte bungalow. Regels over kleur, materiaalgebruik en handhaving beeldbepalende schoorsteen die niet alle wonen naleeft, noch gehandhaafd.	Zie kaart 35.		
	Actie:	A22 Zie kaart 35	park	gem
37.	Beeld – woning – bouwmogelijkheden Zie kaart 35.			
38.	Beeld – uitbreiding – aan- en bijbouwen Zie kaart 35.			
39.	Beeld – uitbreiding – sibaeren uitbreiding Zie kaart 35.			
40.	Beeld – uitbreiding – vergunningsturrij bouwen Zie kaart 35.			
41.	Kwaliteitsniveau – toestand – Bouwbesluit Alle rechtmatig permanent bewoonde woningen zijn getoetst.	All woningen zijn gecontroleerd, waarbij tips zijn meegegeven over de kansen voor verduurzaming. All woningen voldoen aan het Bouwbesluit dat geldt voor permanente bewoning, bestaande bouw.		
	Actie:	A23 Op zo efficiënt mogelijke wijze alle woningen controleren, rekening houdend met het basisontwerp dat voor alle woningen gelijk is, maarbij de deskundige ook kijkt naar de mogelijkheden voor verduurzaming.	park	gem
42.	Kwaliteitsniveau – onderhoud – staat van onderhoud woningen Wisselend.	Naar verwachting verbeterd omdat transformatie tot investeringen zal leiden.		

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verzonden:
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen:

Thursday, December 3, 2020 1:57 PM

FW: lijst permanente bewoning Ermerzand
2010-05-01 Overzicht Perceels - en Persoonsgebonden beschikkingen Ermerzand.xlsx

Hallo [REDACTED]

Ik weet niet of ik de meest actuele lijst voor je heb maar wat ik wel heb gevonden is onderstaande email (van 2018!) met bijlage.

Daar heb je vast wat aan. Ik weet niet wie dit van [REDACTED] heeft overgenomen maar waarschijnlijk kan [REDACTED] (beleidsmedewerker Toerisme en Recreatie) je ook wel verder op weg helpen.

Groet, [REDACTED]

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

Verzonden: donderdag 1 november 2018 15:41

Aan: [REDACTED] @notariaatcoevorden.nl' <[REDACTED]@notariaatcoevorden.nl>

Onderwerp: lijst permanente bewoning Ermerzand

Beste [REDACTED]

Bijgaand tref je lijst aan van Ermerzand. Op de lijst staan zowel de perceelsgebonden als de persoonsgebonden verleende beschikkingen vermeld. Op de percelen waarvoor een perceelsgebonden beschikking is afgegeven, mag (in principe) door een ieder permanent gewoond worden.

Op de percelen waarvoor een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, mag alleen diegene wonen waaraan de beschikking is verleend. Partners, kinderen of anderszins mogen daar niet (blijven) wonen zonder degene waaraan de beschikking is verleend.

Ik vertrouw er op jou hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht zich nu een vraag voordoen over het al dan niet permanent mogen bewonen van een bepaald recreatieverblijf, dan wil ik adviseren om toch eerst contact op te nemen met de gemeente.

M.v.g.,

[REDACTED]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Machtiging**De ondergetekende:**

R. Bergsma, burgemeester van de gemeente Coevorden, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van Coevorden d.d. 24 januari 2023 tot het bekrachtigen van uitgangspunten en afspraken met recreatiepark Ermerzand voor de rest van het transformatieproces, zoals verwoord in de Afsprakenbrief van januari 2023.

gelet op het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet;

machtigt hierbij:

De heer S. Stegen, wethouder van de gemeente Coevorden, tot het ondertekenen van bedoelde Afsprakenbrief.

Coevorden, 24 januari 2023

R. Bergsma (burgemeester)

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] | [REDACTED] Adviesgroep <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 15 mei 2024 15:54
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: [REDACTED]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Categorieën: [REDACTED]

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

Goedemiddag,

Onze relatie heeft [REDACTED] gekocht, echter moet dit omgezet worden naar woonbestemming voor de maatschappij.

Hoe gaan we dit aanvliegen en welk tijdsbestek staat hiervoor?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Financieel adviseur
0528 235200
06 [REDACTED]
[REDACTED]
www. [REDACTED].nl

[REDACTED] Adviesgroep
Hoogeveen / Emmen
7821CE [REDACTED]


Van Bruggen
ADVIESGROEP

Onze klantbeoordelingen

AFM 12049505 | KVK 90295137



De informatie verzonden met deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen, alsmede openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en verstrekking ervan aan derden, is zonder toestemming van [REDACTED] Adviesgroep niet toegestaan. [REDACTED] Adviesgroep aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met de risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Monday, April 26, 2021 12:46 PM
Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl; [REDACTED]@kpnmail.nl; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@4fox.nl;
Secretaris CVE [REDACTED]; Penningmeester CVE [REDACTED]; [REDACTED]@gmail.com
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Brief [REDACTED]
Bijlagen: Brief [REDACTED] 20210425.doc; Quick Scan definitief 5maart21.docx; Informatiefolder
transformatieproces versie juli 2020.pdf

Hallo allen,

Ter info onderstaande mail, met bijlagen

Met vriendelijke groet

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 26 april 2021 12:44
Aan: [REDACTED] - Fokkens
Onderwerp: Brief [REDACTED]

Hoi [REDACTED]

Wij hebben samen met het bestuur van [REDACTED] een brief opgesteld die naar alle eigenaren moet worden verstuurd. Het bestuur wil deze brief graag zelf verzenden en vraagt de gemeente deze aan te leveren. Kunnen wij er voor zorgen dat naar de receptie van het park wordt verstuurd:

In een envelop met gemeentelogo:

- Bijgaande brief
- Bijgaande folder (geprint)
- Bijgaande Quick Scan (geprint)
- Bijgesloten retourenvelop (mag A5), zonder venster, maar gefrankeerd en met adres op de envelop:
- * Receptie [REDACTED]
- * T.a.v. bestuur CvE [REDACTED]
- * [REDACTED]
- * [REDACTED]

Aantal: 200 stuks

Het bestuur van [REDACTED] zal de brieven voorzien van een sticker met adres en deze verzenden.

Kunnen wij deze 200 enveloppen in een doos doen en deze verzenden naar de receptie van [REDACTED]

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

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] J
Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 17:57
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: [REDACTED]

Ik heb het uitgezocht, deze meneer teruggebeld en het antwoord ingesproken (hij nam niet op)

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 16:18
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@ced.nl>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: [REDACTED]
Urgentie: Hoog

Komt in orde [REDACTED] J Dankjewel voor het doorsturen.

[REDACTED] J kun jij deze meneer antwoorden via mij (mailbox VVP) of even bellen?
Hoor graag even of dit gelukt is.

Hartelijke groet,

[REDACTED] J
Medewerker

- Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden
- Programma Realisatie Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe

M 06-[REDACTED] J (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 15:48
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: [REDACTED]

Kunnen jullie deze beantwoorden?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J
Klantmanager omgevingsvergunningen
T: 0524-598514
M: 06- 21125698
E: [REDACTED] J@coevorden.nl

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Verstrekking en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Als u niet de bedoelde ontvanger bent of niet gerechtigd bent tot kennismaking:

a. is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan;

b. en wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen. De gemeente Coevorden sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzing.

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

Verzonden: maandag 5 februari 2024 10:03

Aan: Gemeente Coevorden <info@coevorden.nl>

Onderwerp: Ermerzand 164

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

Goedemorgen,

Ik heb enkele dringende vragen die naar ik hoop snel kunnen worden beantwoord, omdat ik de woning Ermerzand 164 op recreatiepark Ermerzand wil kopen.

Op de woning zit een bestemming recreatiewoning met de functie permanente bewoning.....appartementen, is mij gezegd.

- klopt dit voor Ermerzand 164?
- kan ik in deze woning de komende jaren permanent wonen?
 - zo niet: hoe is dan de situatie (hoeveel weken verhuren etc.)
- klopt het dat voor deze woning voor omzetting naar functie permanent de vereening al is betaald?
 - de grond is volgens mij nog recreatie
- als ik hier woon en me inschrijf in de gemeente Coevorden kan ik dan gebruik maken van de WMO?

Zoals ik al aangaf er zit voor mij enige druk achter en ik hoop dat jullie mijn vragen snel kunnen beantwoorden.

Vriendelijke groet,

Hoofdweg 77,

1795JB, De Cocksdrorp

06 

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 1 november 2023 14:32
Aan: [REDACTED]@gmail.com
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Permanente bewoning

Geachte heer [REDACTED] beste [REDACTED]

Woonbestemming Ermerzand

De gemeente en de eigenaren op vakantiepark Ermerzand zijn concreet in gesprek over een mogelijke transformatie van dit park van een recreatie- naar een woonbestemming. 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, 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). Nadat al deze kosten in beeld zijn gebracht maken alle eigenaren een keus of ze het park willen transformeren naar wonen of niet. De gemeente wijzigt alleen de bestemming als een grote meerderheid van de eigenaren wil meedoen aan de transformatie. Als er te veel eigenaren besluiten de recreatieve bestemming niet te willen wijzigen, dan gaat de transformatie niet door. De gemeente gaat daarna toeziend op het recreatieve gebruik van de woning. In een woning met een perceelsgebondenbeschikking mag wel gewoond worden.

Stand van zaken

De gemeente gaat bijeenkomsten organiseren in november en december waarvoor alle eigenaren worden uitgenodigd om het proces door te nemen. In 2024 gaan wij de laatste zaken uitzoeken en de plussen en minnen van de transformatie aan de eigenaren voorleggen.

Vervolg

Momenteel wordt getoetst of de woning geschikt is om te wonen, wordt de taxatie van de meerwaarde uitgevoerd en zijn we de Ruimtelijke kwaliteit aan het analyseren. Volgend jaar kijken wij of er voldoende eigenaren mee willen transformeren naar een woonbestemming. Hierna start het definitieve proces tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarna moet nog de bestemmingsplanprocedure in gang worden gezet (2025).

Wat betekent dit voor u

Wanneer u nu een bungalow zonder perceelsgebondenbeschikking koopt, koopt u op dit moment een bungalow met een recreatiebestemming. Zoals u in het bovenstaande leest, is de transformatie nog niet definitief en ook nog niet volledig zeker. U mag 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.

Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u contact opnemen door een mail te sturen aan vvp-coevorden@coevorden.nl.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

J

Medewerker

- Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden
- Programma Realisatie Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe



Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M 06-[REDACTED] J (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur



Vitale Vakantie-

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

Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 11:09

Aan: [REDACTED] J@gmail.com

CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Permanente bewoning

Goedemorgen meneer [REDACTED] J beste [REDACTED] J

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw mail.

Uw mail zal in behandeling worden genomen door de heer [REDACTED] J projectleider Vitale Vakantie Parken Coevorden.

Wij willen u verzoeken vervolg correspondentie te versturen aan vvp-coevorden@coevorden.nl.

Heeft u nog vragen over deze mail? Neemt u dan gerust contact op.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

J

Medewerker Programma's Vitale Vakantieparken en Wonen

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



Vitale Vakantie-

Van: Info Mailbox <info@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 12:33
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Permanente bewoning

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 25 oktober 2023 15:59
Aan: Info Mailbox <info@coevorden.nl>
Onderwerp: Permanente bewoning

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!

Kan op het park ermerzand in erm op het bungalowpark
Een bungalow kopen er wordt mij gezegd dat je daar binnenkort
Permanent mag wonen zou graag willen weten of dit waar is
Wacht U antwoord af
Gr [REDACTED]

Toelichting grondslagen

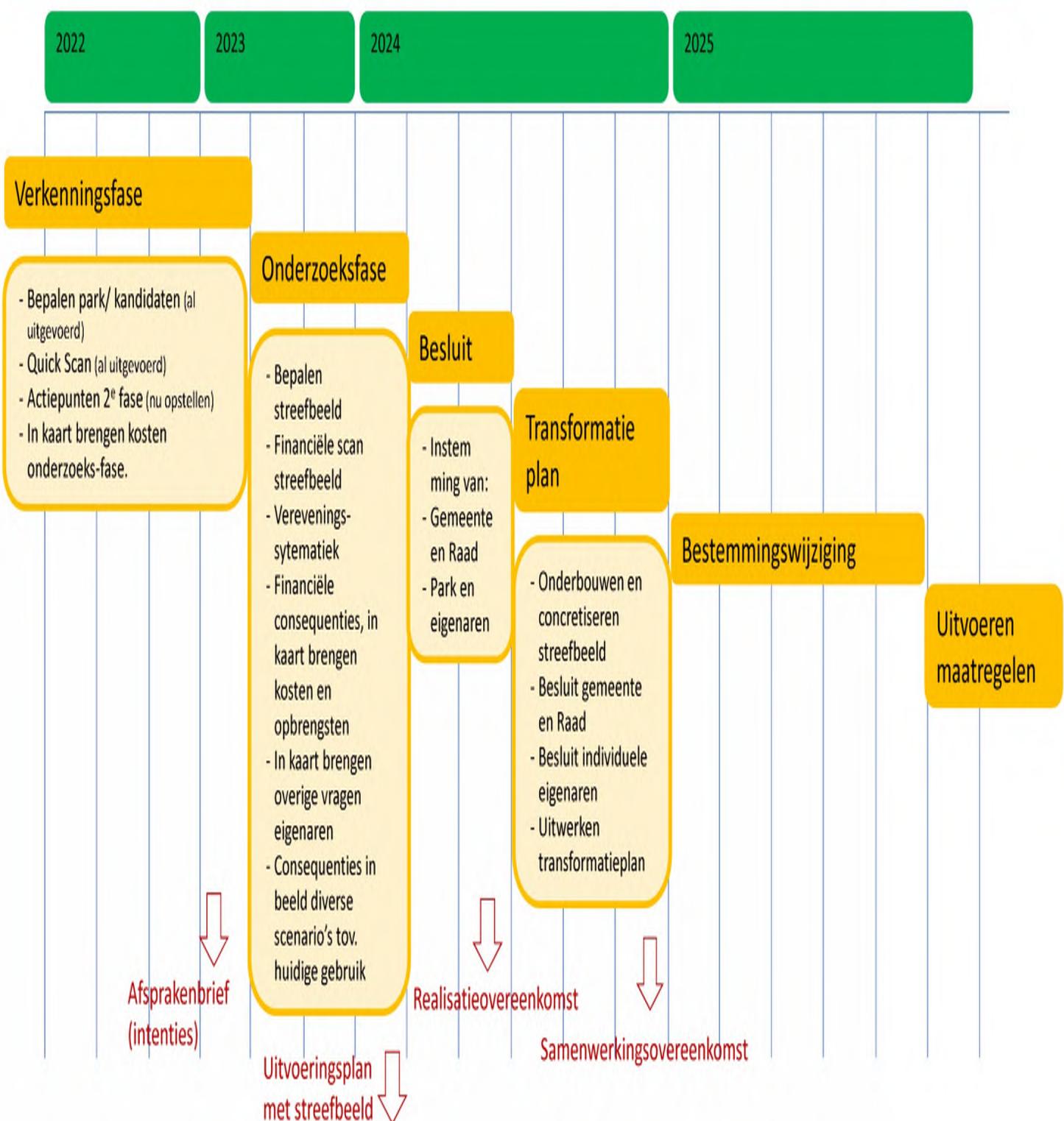
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

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

TRANSFORMATIEPROCES Ermerzand – planning

28 oktober 2023



Vragen en antwoorden over de eventuele transformatie van Ermerzand

28 oktober 2023

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

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

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

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

1. INITIATIEFFASE

Vraag 1.1

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

Antwoord

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

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

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

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

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

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

Vraag 1.2

Waarom komt Ermerzand in aanmerking om te transformeren naar wonen?

Antwoord

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

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

Vraag 1.3

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

Antwoord

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

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

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

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

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

Vraag 1.4

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

Antwoord

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

Vraag 1.5

Met mijn perceelbeschikking heb ik toch al de bestemming wonen?

Antwoord

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

Vraag 1.6

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

Antwoord

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

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

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

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

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

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

Vraag 1.7

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

Antwoord

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

Vraag 1.8

Wat gebeurt er als ik niet mee verander naar wonen?

Antwoord

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

Vraag 1.9

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

Antwoord

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

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

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

Vraag 1.10

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

Antwoord

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

Vraag 1.11

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

Antwoord

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

Vraag 1.12

Wat gebeurt er als het park niet transformeert?

Antwoord

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

Vraag 1.13

Maakt de gemeente onderscheid tussen woonpark en woonwijk?

Antwoord

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

Vraag 1.14

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

Antwoord

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

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

Vraag 1.15

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

Antwoord

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

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

Vraag 1.16

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

Antwoord

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

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

Vraag 1.17

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

Antwoord

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

Vraag 1.18

Hoe weet ik dat mijn belangen goed worden vertegenwoordigd?

Antwoord

Hiervoor is de transitiecommissie aangesteld in de ALV. Naast de commissie is er een werkgroep gevormd met als doel om als sparringpartner voor de commissie zoveel mogelijk vragen te stellen en te beantwoorden voor de eigenaren, die gaan over zaken waar de eigenaren graag duidelijkheid in willen hebben. Dus geef al uw vragen, aarzelingen en belangen zoveel mogelijk door aan de commissie. Stuur 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 2^e woning gezien?

Antwoord

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

Vraag 1.22

Welke stappen worden doorlopen in het transformatieproces?

Antwoord

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

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

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

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

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

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

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

2. PARK EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Vraag 2.1

Wie gaat over de gemeenschappelijke ruimte en de algemene voorzieningen?

Antwoord

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

Vraag 2.2

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

Antwoord

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

Vraag 2.3

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

Antwoord

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

Vraag 2.4

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

Antwoord

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

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

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

Vraag 2.5

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

Antwoord

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

Vraag 2.6

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

Antwoord

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

Vraag 2.7

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

Antwoord

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

Vraag 2.8

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

Antwoord

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

3. TAXATIE EN VEREVENING

Vraag 3.1

Waarom wordt een taxatie uitgevoerd?

Antwoord

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

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

Vraag 3.2

In wiens opdracht wordt de taxatie gedaan?

Antwoord

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

Vraag 3.3

Wie betaalt de taxatie?

Antwoord

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

Vraag 3.4

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

Antwoord

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

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

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

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

Vraag 3.5

Welke kosten kan ik verwachten?

Antwoord

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. TOETS BOUWBESLUIT

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

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

Vraag 4.2

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

Antwoord

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

Vraag 4.3

Is de inspecteur van de gemeente?

Antwoord

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

Vraag 4.4

Wie betaalt deze toets van het Bouwbesluit?

Antwoord

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

Vraag 4.5

Wat gaat de toets van het Bouwbesluit uiteindelijk kosten?

Antwoord

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

Vraag 4.6

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

Antwoord

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

Vraag 4.7

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

Antwoord

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

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

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

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

5. FINANCIËEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vraag 5.6

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

Antwoord

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

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

Vraag 5.7

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

Antwoord

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

Vraag 5.8

In hoeverre gaat de WOZ stijgen?

Antwoord

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

Vraag 5.9

Wat gaat de hele bestemmingswijziging kosten?

Antwoord

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

Vraag 5.10

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

Antwoord

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

Vraag 5.11

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

Antwoord

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

6. PLANNING

Vraag 6.1

Hoe lang gaat de hele bestemmingswijziging duren?

Antwoord

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

Vraag 6.2

Waar staat het park in het proces om te transformeren?

Antwoord

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

7. BESLUIT

Vraag 7.1

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

Antwoord

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

Vraag 7.2

Wie neemt uiteindelijk het besluit?

Antwoord

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

Vraag 7.3

Welke keuzes worden mij uiteindelijk voorgelegd?

Antwoord

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

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

Vraag 7.4

Wat is het overgangsrecht?

Antwoord

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

Vraag 7.5

Hoe lang duurt het overgangsrecht?

Antwoord

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

Vraag 7.6

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

Antwoord

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

Vraag 7.7

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

Antwoord

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

8. TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGSPLAN EN KWALITEITSIMPULS

Vraag 8.1

Wat is een transformatieplan?

Antwoord

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

Vraag 8.2

Wat is een stedenbouwkundige analyse?

Antwoord

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vraag 8.8

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

Antwoord

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

De stedebouwkundige analyse zal belangrijke input leveren voor dit beleid.

Vraag 8.9

Wat is een kwaliteitsimpuls?

Antwoord

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

Vraag 8.10

Wie betaalt de bestemmingsplanprocedure?

Antwoord

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

Vraag 8.11

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

Antwoord

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

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] J
Verzonden: zaterdag 28 oktober 2023 17:44
Aan: [REDACTED] J; [REDACTED] J; [REDACTED] J; [REDACTED] J; [REDACTED] J@gmail.com;
[REDACTED] J@gmail.com; [REDACTED] J [REDACTED] J; [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Q&A Ermerzand
Bijlagen: Planning proces transformatie 20231028.pdf; QA Ermerzand 20231028.pdf

Hallo allen,

Hierbij de Q&A (met planning) voor Ermerzand. **J** zsm. verspreiden naar de eigenaren.
J in de mail aangeven dat deze kan worden gebruikt als voorbereiding voor 2 november as.
Bedankt voor jullie input, ik heb de Q&A daarop aangepast

Met vriendelijke groet,

J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]@planet.nl
Verzonden: donderdag 28 september 2023 18:27
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Re: FW: rekreatiewoningen

Categorieën: [REDACTED]

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

Beste [REDACTED]
[REDACTED]

Heel erg bedankt voor de mail terug, en bedankt dat U voor ons de vraag nog even neerlegt bij de projectleider, de heer [REDACTED]
[REDACTED]

Als U meer weet zou U ons dan nog even willen mailen.

Bijvoorbaat dank,

Hartelijke groet,

[REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Op 28-09-2023 14:41 CEST schreef Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <vvp-coevorden@coevorden.nl>:

Geachte meneer en vrouw [REDACTED]
[REDACTED]

Dank voor uw vraag omtrent permanente bewoning op Ermerzand.

Momenteel is de gemeente in gesprek met de eigenaren van recreatiewoningen op Ermerzand of het mogelijk is om te transformeren naar een woonbestemming. Momenteel is er een recreatiebestemming op het park, uitzonderingen daarin zijn de percelen die een perceelsgebonden aanwijzing hebben. In deze woningen mag permanent worden gewoond. Wanneer u een perceel/recreatiewoning koopt met een perceelsgebonden beschikking kunt u zich ook inschrijven en permanent wonen op Ermerzand. Koopt u een perceel waar niet permanent mag worden gewoond kunt u zich ook inschrijven bij de gemeente maar ontvangt u een brief dat u niet permanent mag wonen op deze locatie. Indien nodig kan er handhavend worden opgetreden.

Op dit moment kan nog niet worden aangegeven wanneer het transformatieproject is afgerond en of de bestemming gaat wijzigen naar woonbestemming. Ik zal de projectleider, de heer [REDACTED] ook informeren over uw vraag.

Erop vertrouwende u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M 0 [REDACTED]



Vitale Vakantie-



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

Verzonden: woensdag 20 september 2023 14:57

Aan: [REDACTED]@planet.nl

Onderwerp: RE: rekreatiewoningen

Beste [REDACTED]

Uw bericht is in goede orde ontvangen en zal in behandeling worden genomen door meneer

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hartelijke groet,

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M 06 [REDACTED]



www.coevorden.nl

Van: [@planet.nl](#) <[@planet.nl](#)>

Verzonden: maandag 18 september 2023 16:26

Aan: Info Mailbox <info@coevorden.nl>

Onderwerp: rekreatiewoningen

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 [@planet.nl](#)

Wij hebben een vraag, wij wonen in hartje Rotterdam. Wij willen graag de overstap maken naar Drenthe om permanent te wonen.

Wij zijn in het plaatsje Erm geweest op het rekreatiepark Emmerzand, nu kwamen we daar mensen tegen en daar aan gevraagd of je er permanent mag wonen en het antwoord was Ja.

Bepaalde huisjes mocht je definitief wonen en het andere waren jullie nog mee bezig met het permanent wonen begreep ik. Ik weet niet of ik het goed heb begrepen vandaar mijn brief.

Want wij willen heel graag op Emmerzand iets huren, of kopen maar wel dat wij ons kunnen inschrijven in de gemeente. Want op Emmerzand begreep ik dat er een paar woningen te koop stonden en dat waren de nummers (41, 45, 110, 115). En wij zijn heel benieuwd of deze ook voor permanente bewoning zijn. En er waren ook huisjes voor huurders dat hoorde we weer van de mensen die daar wonen, ook voor permanente bewoning.

Zou U mij hier over graag terug willen mailen of dat kan wij willen dit dolgraag maar we willen wel dat we dan gewoon ingeschreven worden in de gemeente, wij hopen zo dat dit kan.

Dan kunnen we gaan kijken wat we dan willen als wij hierover wat meer te weten komen.

Gaarne U bericht tegemoet zient,

Met vriendelijke groet,

[J] en [J]

[J]

[J] [J]

[J]@planet.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

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 20 september 2023 14:57
Aan: [REDACTED]@planet.nl
Onderwerp: RE: rekreatiewoningen

Categorieën: [REDACTED]

Beste [REDACTED]
[REDACTED]

Uw bericht is in goede orde ontvangen en zal in behandeling worden genomen door meneer [REDACTED]
[REDACTED]

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M 06 [REDACTED]
[REDACTED]



www.coevorden.nl

Van: [REDACTED]@planet.nl <[REDACTED]@planet.nl>
Verzonden: maandag 18 september 2023 16:26
Aan: Info Mailbox <info@coevorden.nl>
Onderwerp: rekreatiewoningen

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]
[REDACTED]

Wij hebben een vraag, wij wonen in hartje Rotterdam. Wij willen graag de overstap maken naar Drenthe om permanent te wonen.

Wij zijn in het plaatsje Erm geweest op het recreatiepark Emmerzand, nu kwamen we daar mensen tegen en daar aan gevraagd of je er permanent mag wonen en het antwoord was Ja.

Bepaalde huisjes mocht je definitief wonen en het andere waren jullie nog mee bezig met het permanent wonen begreep ik. Ik weet niet of ik het goed heb begrepen vandaar mijn brief.

Want wij willen heel graag op Emmerzand iets huren, of kopen maar wel dat wij ons kunnen inschrijven in de gemeente. Want op Emmerzand begreep ik dat er een paar woningen te koop stonden en dat waren de nummers (41, 45, 110, 115). En wij zijn heel benieuwd of deze ook voor permanente bewoning zijn. En er waren ook huisjes voor huurders dat hoorde we weer van de mensen die daar wonen, ook voor permanente bewoning.

Zou U mij hier over graag terug willen mailen of dat kan wij willen dit dolgraag maar we willen wel dat we dan gewoon ingeschreven worden in de gemeente, wij hopen zo dat dit kan.

Dan kunnen we gaan kijken wat we dan willen als wij hierover wat meer te weten komen.

Gaarne U bericht tegemoet zient,

Met vriendelijke groet,

J en J
J J
J J
j@planet.nl

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 11:06
Aan: [REDACTED] J [REDACTED] J
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: Stand van zaken Ermerzand

Ter info

Van: [REDACTED] J
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 11:05
Aan: [REDACTED] J [REDACTED] J
Onderwerp: Stand van zaken Ermerzand

Geachte heer [REDACTED] J

Helaas lukt het mij niet u telefonisch te bereiken, daarom maar even via de mail.

Momenteel wordt bij Ermerzand onderzocht of het park gaat transformeren naar een woonbestemming. Daarvoor worden momenteel alle consequenties in beeld gebracht. Daarna zal zowel het park als de gemeenteraad een keuze maken om wel of niet te transformeren. Gedurende de afgelopen periode is de volgende informatie (via het centrale mailadres van de receptie) naar alle eigenaren gestuurd:

- Verslagen van de tweewekelijkse overleggen van de Transitiecommissie Ermerzand met de gemeente
 - Nieuwbrief met de volledige stand van zaken
 - Q&A met de meest gestelde vragen
 - Taxatie van de waardestijging van het park,
 - Uitnodiging van de bijeenkomst van de transitiecommissie en de gemeente met alle eigenaren op 9 december
- Als u eigenaar bent zou u deze informatie moeten hebben ontvangen.

Huidige stand van zaken: Onderzoek loopt nog en er is nog geen besluit genomen, dit wordt zo medio volgend jaar verwacht.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

Gemeente Coevorden
Projectleider Vitale Vakantieparken

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 7 maart 2024 14:34
Aan: [REDACTED]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: Toestemming permanente bewoning Ermerzand - [REDACTED] [J](#) [REDACTED]
Categorieën: [REDACTED] [J](#)

Geachte mevrouw [REDACTED] [J](#)

Deze vraag is ook gesteld in de eigenarenbijeenkomst en is inmiddels opgenomen in de laatste Q&A (die u nog toegestuurd krijgt).

Bij vraag 1.24 staat nu:

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.

De overheid heeft geregeld dat u altijd een aanvraag kunt doen, alleen zal dat op dit moment voor Ermerzand niet leiden tot een beschikking.

Vragen? Bel of mail ons gerust.

U bereikt ons op vvp-coevorden@coevorden.nl of via 14-0524. U kunt vragen naar [REDACTED] [J](#)

Hartelijke groet,

Namens [REDACTED] [J](#) projectleider Ermerzand

[REDACTED] [J](#)
Medewerker

• Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden • Programma Realisatie Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe

Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M 06-[REDACTED] [J](#) (via WhatsApp beter bereikbaar)

<https://eur05.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.coevorden.nl%2F&data=05%7C02%7CVVP->

Coevorden%40coevorden.nl%7C2cccf4f8535049feba4d08dc3eab47c7%7Ca75be28e1ec34d7ca2194fff9ec122f6%7C0%7C0%7C638454152557119437%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBtil6lkhaWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C&sdata=NJ3sJRDRDd5eS3xJagcYn%2Fk3SwO%2FUbuaHRKc%2FKohDM%3D&reserved=0

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

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

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

Verzonden: donderdag 29 februari 2024 16:03

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>

CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Toestemming permanente bewoning

Goedemiddag mevrouw [REDACTED] beste [REDACTED]

Uw mail is ontvangen en wordt in handen gesteld van de projectleider van Ermerzand, de heer [REDACTED]

Wij komen hier z.s.m. bij u op terug.

Vragen? Bel of mail ons gerust.

U bereikt ons op vvp-coevorden@coevorden.nl of via 14-0524. U kunt vragen naar [REDACTED]

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker

• Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden • Programma Realisatie Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe

Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M 06-[REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

<https://eur05.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.coevorden.nl%2F&data=05%7C02%7CVVP->

Coevorden%40coevorden.nl%7C2cccf4f8535049feba4d08dc3eab47c7%7Ca75be28e1ec34d7ca2194fff9ec122f6%7C06%7C0638454152557127577%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBII6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=SQ6REUoMzjIndLh8f%2BGcjZdRUmjTWD1Cix0AYtmdwcA%3D&reserved=0

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>

Verzonden: donderdag 29 februari 2024 14:41

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: Toestemming permanente bewoning

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

Geachte heer/mevrouw,

Ik ben woonachtig in de gemeente Coevorden, [REDACTED] - [REDACTED] - te [REDACTED]

Na het recente overlijden van mijn buurvrouw, is mij duidelijk geworden dat zij 'permanente bewoning' op haar huisje had zitten??

Bij navraag bleek/blijkt dat er 40 bungalows op het park permanent bewoond mogen worden. Dacht dat deze bewoners gebruik hadden gemaakt van de zogeheten 'Kruimelregeling" maar dat is niet het geval; deze mensen verkregen deze toestemming automatisch nadat Sleen onder de gemeente Coevorden ging vallen.

Tijdens de Transitie-vergadering op 9 december 2023, werd aangegeven dat wanneer iemand graag ontheffing wil, hij/zij zich kon veroegen bij de gemeente Coevorden.

Vandaag contact opgenomen met u en van uw collega mevrouw [REDACTED] 3 het advies gekregen u een mailtje te sturen

Bij deze zou ik dus graag ontheffing/toestemming willen aanvragen en hoor ik graag van u welke stappen/procedure ik daarvoor moet volgen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 3

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Datum: 28 maart 2024 om 17:42:07 CET
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.nl>
Onderwerp: Transitie

Beste leden van de transitie commissie, als vrijwilliger en bewoner kom ik in aanraking met veel bewoners en eigenaren op het park. Het valt op dat er steeds meer onrust ontstaat over het verloop van de transitie van het park. Slecht en laat geïnformeerd, niet meegenomen worden in het transitie proces, geen of niet volledig antwoord krijgen op gestelde vragen is zo een selectie van wat je zoal hoort. Dit zijn klachten die je eigenlijk al vanaf het begin van de gesprekken hoort en ondanks dat er een verbetering zit in het doorgeven van de verslagen en q&a, blijft het gevoel dat je achter de zaken aanloopt.

Er is veel onzekerheid over de mogelijke kosten, wat voor een aantal mensen een problemen zou kunnen geven. Ook hoor je geluiden, dat men er sowieso niet voor wil gaan betalen. Duidelijk is dat er zeer veel woningen verkocht worden en te koop staan. Een gehoorde reden is, dat mensen de onzekerheid omtrent het wonen en de mogelijke veranderingen meer dan zat zijn en het huis te koop zetten, een trieste zaak.

De rol van makelaar [REDACTED] is naar ons inziens dubieus zij doen momenteel zeer goede zaken. Dubieus, omdat zij de taxatie ivm de transitie, de waardebepaling van de grond hebben gedaan, maar ook eigenlijk de enige makelaardij zijn die zaken doen op het park. Daarnaast adverteren ze op funda de bungalows met recreatieve bestemming onder wonen en in de advertentie staat onder "kenmerken" dat er permanent gewoond mag worden. Ook schrijven ze dat na omzetting naar permanent nog 7000 euro moet worden afgedragen voor kosten. Dat de kosten mogelijk hoger liggen vermeld men niet ook wekt men in de beschrijving de indruk dat omzetting naar permanent wonen op afronding na, al een feit is. Door aan te geven dat bij zelfbewoning de overdrachtsbelasting 2 procent is wekt men ook de indruk dat permanent wonen eigenlijk al mogelijk is. Woningen op het Ermerstrand staan wel op Funda onder recreatie en daarbij wordt vermeld dat inschrijving op dat adres niet mogelijk is. Dit zou dus ook de juiste presentatie moeten zijn van huidige recreatie woningen op het Ermerstrand.

Geen wonder dat de prijzen zo waanzinnig gestegen zijn. Goed voor de huidige verkopers maar voor de rest een slechte zaak wat ons allemaal op hogere kosten jaagt denk bv aan woz waardestijging.

De taxatie bepaling stijging grondwaarde door de firma [REDACTED] roept zeer veel vragen op en wij hebben grote twijfels over de juistheid hiervan.

Ook de gewenste vereenvoudiging vinden wij niet terecht. Bungalows met perseelsgebonden beschikking waren altijd al 10 tot 15000 euro duurder, de bungalows die de laatste jaren zijn verkocht hebben al een hoge koopprijs betaald, meestal komen daar nog forse verbouwings kosten overheen. In beide gevallen lijkt vereenvoudiging niet juist of men zou deze al moeten halen bij de verkoper. Ook moeten de eigenaren nog fors gaan investeren in de centrale gebouwen, infrastructuur e.d.

Zeer verbaast waren wij over het artikel van RTV Drenthe, hierin nam [REDACTED] het woord namens de gemeente en de firma [REDACTED] als bungalow verkoper.

Volgens [REDACTED] wordt het een soort woonwijk van [REDACTED] en dat is volgens hem

de beste keuze. Persoonlijk kijken wij daar echter anders tegenaan. Natuurlijk was ook daar weer de melding, dat er bij niet doorgaan van de transitie gehandhaafd zal gaan worden, een dreiging die al vanaf het begin van de gesprekken wordt geuit. Het geluid vanuit het park missen wij in dit artikel, een tekortkoming van de maker. Volgens [] gaat permanent wonen en recreatie niet samen, waar baseert hij dat op. Dit gaat op het Ermerzand al jaren prima samen en zou ook zo moeten kunnen blijven. Na het lezen bekrijpt je het gevoel dat we een richting opgeduwt worden zoals de gemeente dat wil terwijl de eigenaren voor de kosten opdraaien. Gelijktijdig vraag je jezelf af wat willen wij eigenlijk als eigenaren van het park?

Op de Facebook groep van de bewoners Ermerzand worden al berichten geplaatst waarin wordt gesteld dat er meerdere eigenaren met een perceelsgebonden beschikking zijn, die het de anderen niet zouden gunnen om hier permanent te mogen wonen. Datzelfde verwijt is ook al eens geuit aan de bestuursleden. Onzin natuurlijk maar het zet wel de toon en zorgt voor tweedeling! Veel van deze zaken zouden ons inziens te voorkomen zijn geweest als we ook als bewoners gezamenlijk over de transitie en de toekomst voor ons park hadden kunnen spreken. Tijdens een bewonersbijeenkomst is daarvoor ook een verzoek gedaan, helaas heeft deze bijeenkomst nooit plaats gevonden, omdat de commissie de tijd daarvoor niet rijp achtten.

Misschien is nu het moment te overwegen om een pauze inlassen in de gesprekken met gemeente en Vitale parken. Met de eigenaren in gesprek gaan wat zij nu eigenlijk willen. Onderzoeken of er nog wel genoeg draagvlak is voor de transitie of dat we misschien een andere weg in zouden moeten slaan.

Wij vragen ons oprecht af waar we mee bezig zijn, verkopers zijn spekkoper, nieuwe eigenaren betalen de hoofdprijs en worden mogelijk financieel gedupeerd bij niet doorgaan van de transitie. Gouden tijden voor de makelaar en een fijne gemeenschap wat nu hard aan het afbrokkelen is.

Wij hebben in 2016 bewust gekozen om een bungalow te kopen op dit park en niet in een woonwijk, mede door de gemoedelijke sfeer en mix van vaste bewoners, groen en recreatie. Wij gunnen het iedereen om permanent in hun bungalow te mogen wonen en zullen dat ook altijd steunen! Wij verwachten, dat ook de overige eigenaren met een beschikking deze steun zullen geven.

Mochten er eigenaren zijn die daar wel anders over denken, dan zou ook dat gerespecteerd moeten worden en hen niet de zwarte Piet moeten worden toegespeeld, iedereen mag zijn eigen keuze maken!

Er is hier een prachtig park waar veel mensen wonen of recreëren. De laatste jaren is er veel door de eigenaren in geïnvesteerd, laten we dat zien als de door gemeente en provincie gestelde kwalitets impuls.

Dat het na transitie makkelijker is om financiering te krijgen en beter verkoopbaar, kan van tafel immers de bungalows verkopen nu al als zoete broodjes of ze nu 180.000 of 400.000 Euro kosten.

Geef de mensen die hier willen wonen een perceelsgebonden beschikking zeker nu in tijden van grote woning tekorten en dreig niet met onttrekken uit het woningbestand. Wat blijft er van het park over na een mogelijke handhaving? Perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikking blijven wonen en de rest terug naar recreatie terwijl is vastgesteld dat Ermerzand niet vitaal is. Verloedering

en criminaliteit liggen dan op de loer net zoals in het verleden. Wees als gemeente trots op zo'n fijne woongemeenschap binnen de gemeente grenzen, waardeer dat!

Daarbij is door het jarenlang niet optreden tegen permanent verblijf in een recreatie woning op het Ermerzand, de huidige situatie door de gemeente zelf gecreëerd. Door de uitspraak in de media dat de gemeente akkoord is met omzetting naar permanent, is permanente bewoning alleen maar toegenomen. De huidige gespreks partners vanuit de gemeente lijken de toekomst van het park al duidelijk te hebben. Misschien is het tijd om het over een andere boeg te gooien en wellicht met meer creatief denkende mensen binnen de gemeente en provincie in gesprek gaan op zoek naar de juiste oplossing.

- *gesprekken over transitie (tijdelijk) stop zetten.
- * met de eigenaren in gesprek over wat men met het park wil.
- * inventariseren of er voor een transitie nog voldoende draagvlak is.
- * vereenvoudigen afschaffen.
- * park houden zoals het is, dus recreatie en wonen gaan samen.
- * in gesprek gaan met de permanente bewoners van recreatie bungalows over het afgeven van een perseelsgebonden beschikking

Groet [REDACTED] & [REDACTED]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verzonden: [REDACTED] Tuesday, March 2, 2021 10:06 PM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Memo
Bijlagen: Gemeentelijke voorzieningen bij transformatie van vakantieparken (3).pdf

Hoi [REDACTED]

Vanmiddag nog weer contact gehad met [REDACTED] (gemeente Noordenveld nav een aantal vragen die nog niet waren beantwoord in ons eerdere gesprek. De antwoorden staan hieronder. Hij stuurde ook nog een notitie over gemeentelijke voorzieningen bij transformatie, dit is een notitie die samen met de provincie is opgesteld en wordt in veel gevallen gehanteerd als uitgangspunt.

De antwoorden op de vragen hebben betrekking op De Tip in Noordenveld of Oosterduinen.

1. Hoe gaan jullie om de infrastructuur (eigendom, onderhoud)

De insteek was om het eigendom bij de parken te laten, want eigendom schept verplichtingen (wettelijk gezien). Over het onderhoud moet in het omgevingsplan dan afspraken worden gemaakt. Bij de Tip in Noordenveld speelde een openbare weg op eigen grond, de weg loopt over meerdere percelen die van verschillende eigenaren is. Dit betreft een Boermarkeweg waar het onderhoud wel door de gemeente is en wordt gedaan. Bij nader inzien kan dit ook wel spelen bij de weg die langs de Tip, de Kiel loopt.

Voor riolering, leidingen en kabels die in de grond lopen zal een zakelijk recht zijn of moeten worden gevestigd.

2. groenvoorzieningen op de parken en het onderhoud

Het park is gelegen in het bos/nabij het bos. Er is een streefbeeld opgesteld voor het bos/groen in overleg met het Drentse Landschap. Overeengekomen is dat de bewoners/eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud, dit is voor de tip vastgelegd in het bestemmingsplan en voor oosterduinen in het omgevingsplan.

Bij snoeien en evt bomen kappen zijn ook afspraken vastgelegd over heraanplant.

3. Afval en afvalinzameling

Leidend in Noordenveld is de bestaande afvalnotitie. Maar wanneer de wegen niet eigendom zijn van de gemeente is het discussiebaar het afval huis aan huis kan worden gehaald ivm belastbaarheid en bereikbaarheid. Dit wordt nog versterkt als de het onverharde wegen zijn.

4. wordt het park openbaar? woonwijk of woonerf

De parken de Tip en Oosterduinen in Noordenveld hadden al een openbaar karakter. Waar de toegankelijkheid van de wegen niet voldoende was geregeld is een recht van overpad vastgelegd.

Hoe verder?

Voorstel zou zijn om een vervolg te plannen met [REDACTED] die ook in jou projectteam zit en al het e.e.a. heeft uitgezocht (en gemeld). Dan kunnen we voor de gemeente de uitgangspunten bepalen en afstemmen. Met deze informatie kunnen we dan weer met [REDACTED] en de jurist het vervolg plannen.

Ik hoor graag je mening.

Hartelijke groet,

Projectleider
Beleidsadviseur economische zaken
Team Economie en Leefbaarheid
Kasteel 1, Coevorden

GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
Coevordener Strasse 35, Laar
0031 (0)6-11596538 / 0031 (0)524-598423



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@noordenveld.nl>
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 13:45
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Memo

Hallo [REDACTED]

Hierbij de beloofde memo.

Groet,

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur ruimtelijke ordening

050 - 50 27 264
[REDACTED]@noordenveld.nl
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN

GEMEENTE  NOORDENVELD



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

*Beantwoording van de vragen naar voren gebracht tijdens de themabijeenkomst onderzoek
transformatie naar wonen Ermerzand*

Vraag 1

De gemeente wil samenwerken met ons park voor transitie. Uit de stukken blijkt mij 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 Vakantie Parken investeren we in het bijeen brengen van de juiste informatie. Daarbij gelden twee zaken: in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) beschikken we niet over 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 verhuringen 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.

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 met de werkgroep of met de gemeente als u ons wilt informeren over zaken.

Vraag 2

Wij zien jullie als serieuze gesprekspartner. Waarom dan eerst in de raad brengen, gebiedsvisie vaststellen, etc. Hoe doen we dat de rest van het traject?

Antwoord

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden omhelst in ieder geval 17 parken. Als gemeente gaan we met elk park in gesprek om een plan per park te maken. We gaan uit van maatwerk per park. Dit maatwerk gebeurt altijd binnen kaders. Kaders die de gemeente heeft als het gaat om lange termijn visie, beleid of wet- en regelgeving. Bovendien zijn we als gemeente verantwoordelijk voor het algemeen, publiek belang. Dit gaat verder dan de belangen van Ermerzand, maar gaat hier bijvoorbeeld ook over de belangen van de eigenaren en ondernemers van Ermerstrand, Primo en Secundo en over de belangen van de bewoners van het dorp Erm en het publieke domein in het algemeen. De stukken die in de raad zijn vastgesteld gaan over de kaders die de gemeente stelt.

De gebiedsvisie is het bepalen van de waarde van toerisme en recreatie voor het gebied rond het meer bij Erm (met als gegeven dat Ermerzand mogelijk transformeert naar wonen). De wijze waarop invulling gegeven wordt aan de toeristische en recreatieve functie is een uitwerking met eigenaren en ondernemers. De ruimte voor alle betrokkenen zit in de uitwerking.

Bij de vereening gaat het om hetzelfde: de raad heeft een methodiek voor alle parken in Coevorden vastgesteld. De uitwerking van de methodiek is afhankelijk van de keuzes die per park gemaakt worden.

Voor de rest van het traject geldt: de transformatiestappen doorlopen we met (een vertegenwoordiging van) de eigenaren van Ermerzand. Op de verschillende onderdelen die we tegenkomen gelden soms opnieuw kaders. Denk aan de kwaliteit van de huisjes. Daarvoor moet een toets aan het bouwbesluit worden uitgevoerd. Ook in het uitwerken van het streefbeeld van het park (hoe ziet het park er na de transformatie uit), zult u wensen inbrengen en zal de gemeente kaders inbrengen. Binnen de kaders zit de speelruimte waar u keuzes kunt maken. Net als in wijken en dorpen.

Op het definitieve plan voor de transformatie vindt het uiteindelijke besluit plaats. Door eigenaren en door het college.

Vraag 3**Wanneer is het project voor VVPC geslaagd? En wanneer voor de eigenaren?****Antwoord**

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 verblijfsaccommodaties te moderniseren en te laten aansluiten bij de vraag van de huidige en toekomstige toeristen. Als een park geen of weinig toekomstperspectief heeft in recreatie, kan gekeken worden naar een andere bestemming. Zoals wonen, indien dit mogelijk is. Dit onderzoeken we bij Ermerzand. Als we met de eigenaren tot een succesvolle transformatie naar wonen komen is voor de gemeente het traject geslaagd. Maar ook als we na serieus onderzoek tot de conclusie komen dat hiervoor geen draagvlak is. En we dan gezamenlijk afspraken maken over het opnieuw recreatief gebruiken van het park. In de wetenschap dat de vakantiehuisjes met een perceelsgebonden beschikking een woonfunctie behouden.

Vraag 4**Overgangssituatie****Hoe gaat de gemeente in tussentijd om met verzoeken tot permanente bewoning?
Worden deze verleend of oogluikend toegestaan? Of juist niet?****Antwoord**

We verlenen geen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen meer. Dat deden we al enige tijd niet meer en ook met mogelijke aanpassing van het Besluit omgevingsrecht, zullen we geen beschikkingen verlenen. Zo lang we in gesprek zijn over een transformatie naar een woonfunctie, zullen we ook niet starten met een actieve handhaving op bewoning zonder beschikkingen.

Vraag 5**Erkent de gemeente Coevorden dat zij het probleem zelf hebben 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 6**Als park getransformeerd tot woonpark. Wie is dan verantwoordelijk voor de kosten van infrastructuur (riool, wegen, verlichting, afval)? Normaal gesproken draait de gemeente op voor deze kosten.****Antwoord**

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

Als bij de transformatie blijkt dat er aanpassingen nodig zijn, zijn dit kosten die betaald kunnen worden uit de meerwaarde die ontstaat door de transformatie. Het is niet zo dat bij transformatie naar wonen de gemeente automatisch eigenaar wordt van de infrastructuur. Dit is één van de onderdelen waarover bij het streefbeeld (hoe ziet het park er uit na transformatie) afspraken over gemaakt moeten worden. Als gemeente zijn we nu bezig om hiervoor kaders uit te werken. Kaders die voortkomen uit wet- en regelgeving, algemeen, publiek belang en ons eigen beleid. Daarbinnen zit de ruimte voor het gesprek per park.

Vraag 7**Maakt de gemeente onderscheid tussen woonpark en woonwijk?***Antwoord*

Zie hierover ook het vorige antwoord. Op dit moment werken we aan enkele scenario's voor toekomstige situaties van getransformeerde vakantieparken. Binnen de scenario's zijn straks bepaalde keuzes te maken door de gezamenlijke eigenaren. Deze scenario's kunnen een naam krijgen waarbij termen als woonpark of woonwijk kunnen worden gebruikt. Transformatie naar een volledige woonwijk zoals in een dorp of stad lijkt niet realistisch en wellicht ook niet wenselijk.

Vraag 8**Onder welke voorwaarden zijn de huidige beschikkingen voor permanente bewoning afgegeven?***Antwoord*

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 9**Hoe verhoudt zich het volgende. Drenthe is een krimpregio vanwege vergrijzing. Nu veel behoefte. We gaan nu naar wonen. Over 15-20 jaar hangt de vlag er anders bij en keldert de waarde. Wat gaan we dan doen?***Antwoord*

Uitgangspunt is de marktwaarde op het moment van taxatie. Net al bij elke koop/verkoop van woningen, passen we dit ook bij transformatie toe. Het is altijd aan de eigenaar om hierin een eigen afweging te maken. Naast een risico van daling van marktwaarde is er een mogelijkheid tot stijging van marktwaarde, zoals de afgelopen periode is gebeurd.

Vraag 10**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*

De vereveningsbijdrage is van toepassing als er sprake is van een waardestijging. Of er bij de vakantiewoningen 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, aangezien we geen voorbeelden kennen van andere parken waar ook perceelsgebonden beschikkingen waren uitgegeven. De taxatie wordt gebaseerd op de waardestijging van het gehele park als gevolg van de bestemmingswijziging. Dit wordt vertaald naar de percelen. De taxateurs wordt verzocht rekening te houden met de perceelsgebonden beschikkingen.

Vraag 11**Kunt u d.m.v. een hypothese een voorbeeld geven van de vereenvoudiging?***Antwoord*

Dit doen we niet. In de praktijk merken we dat hypothetische voorbeelden een eigen leven gaan leiden waar betrokkenen zich te veel aan vast houden. Bovendien is de waardestijging heel erg verschillend per park. Dit omdat de situatie op het park een erg belangrijke rol speelt.

Vraag 12

- a. In de stukken staat op eigen initiatief?
- b. Wat wordt bedoeld met waardestijging op Drents niveau?
- c. 20% verevening – wie gaat de ondergrond taxeren?
- d. Wat zijn ongeveer de kosten, 80%, en wat valt daar onder voor de eigenaar?

Antwoord

a. In 2014 is er contact geweest vanuit het park met de gemeente, met het verzoek wonen op Ermerzand mogelijk te maken. Door middel van een motie heeft de gemeenteraad het gemeentebestuur verzocht een pilot uit te werken. Dit was in 2015. Inmiddels is deze motie ingehaald door het programma Vitale Vakantie Parken. In plaats van een pilot zijn we nu in gesprek over een mogelijke definitieve transformatie.

b. Het gaat niet zo zeer om de waardestijging op Drents niveau. In de nota over de verevening gaat het over de wijze waarop de waardestijging wordt bepaald. Hiervoor hebben de Drentse gemeenten samen een afspraak gemaakt.

"Hierin is een gezamenlijke Drentse lijn bepaald op basis van de waardestijging van de grond. De daarop gesitueerde woning wordt hierbij niet meegenomen. Kortgezegd komt het erop neer dat:

- zowel gemeenten als parkeigenaren beiden op parkniveau een taxatie laten uitvoeren door een register-taxateur naar de marktwaarde voor en na bestemmingsplanwijziging naar wonen. Eventuele fysieke verbeteringen op het park worden hierbij betrokken evenals al dan niet aanwezige objectgebonden beschikkingen.
- de uitkomst vertaald kan worden naar een marktwaarde op perceelsniveau;
- beide register-taxateurs gezamenlijk tot een gedragen waardebepaling komen;
- wanneer dit niet lukt, een derde register-taxateur wordt ingeschakeld om een bindend advies uit te brengen.

c. Zie hiervoor bovenstaande antwoord.

d. De eigenaren bepalen gezamenlijk wat er wel of niet uit de 80% wordt betaald. En ook aan welke kosten de eigenaren met een perceelsgebonden beschikking meebetaalen. Gedacht kan worden aan de kosten van de taxateurs, de kosten van de inspectie van de woningen, de leges voor de bestemmingsplanwijziging, kosten voor de kwaliteitsimpuls die de provincie vraagt, kosten voor aanpassingen in de infrastructuur of het groen, enz.

Vraag 13

- Is er bij de verkoop van de grond op gewezen dat de eigenaren met perceelsgebonden vergunningen in het voordeel zijn i.v.m. de vereveningsbijdrage?**

Antwoord

Dit is ons niet bekend. Vermoedelijk niet, omdat ten tijde van de verkoop van de grond geen sprake was van verevening op dat moment of in de toekomst.

Vraag 14

- a. Hoe werkt de verevening? En is de basis de 10.500 euro die door alle bewoners is betaald?
- b. Hoe gaat het met groot onderhoud dat noodzakelijk is op het park?

Antwoord

a. Bij verevening wordt uitgegaan van de meerwaarde die ontstaat doordat de bestemming van de vakantiewoning wijzigt en het een woning wordt. Het gebruik als woning geeft een andere, hogere waarde. Deze meerwaarde is de basis voor de verevening. Hiervan betaalt de eigenaar 20% aan de gemeente. Met transformatie worden recreatieverblijven ontrokken aan de totale hoeveelheid recreatieverblijven. De gemeente zet de vereveningsbijdrage in ter compensatie van deze recreatiefunctie binnen de gemeente. Dit betekent dat de bijdrage wordt geïnvesteerd in andere toeristische voorzieningen. Dit wordt vooraf beschreven in een

zogenaamde structuurvisie. De basis voor de vereveningsbijdrage is dus niet 10.500 euro maar afhankelijk van de taxatie.

b. Zie hiervoor het antwoord op vraag 6.

Vraag 15

a kosten structuur proces

b bepaling hoogte percentage van waardevermeerdering

Antwoord

a. Om te transformeren naar een woonfunctie moeten er verschillende kosten gemaakt worden. Een aantal kosten is voor het proces. Andere kosten zijn om de woningen geschikt te maken voor bewoning. 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. Kosten om de woningen geschikt te maken zijn de bouwkosten. Of alleen de materiaalkosten als de eigenaar zijn woning zelf aanpast. Er kunnen ook kosten zijn voor gezamenlijk eigendom, zoals kosten om de gemeenschappelijke voorzieningen aan te passen, infrastructuur aan te passen, enz. enz.

b. Zie antwoord vraag 12 en 14

Vraag 16

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 (dit kan een woonpark of andere variant zijn). 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 gebruik en legalisatie van wat veelal gebeurt. Niet alleen voor de huidige situatie, ook voor de toekomst. Er ontstaat duidelijkheid in wat mag en kan. Individueel voordeel is verschillend en uiteraard afhankelijk van huidige situatie, wensen, staat van de huidige vakantiewoning, e.d. Van de meerwaarde wordt 20% betaald aan verevening. Van de overige 80% worden kosten betaald, maar dit is niet persé het volledige bedrag. Wanneer de kosten laag kunnen worden gehouden, resteert er ook een hogere meerwaarde voor de eigenaar zelf. Het voordeel bij Ermerzand is het grote aantal huisjes. Daarmee kunnen kosten als leges en taxatie gedeeld worden en vallen fors lager uit dan op kleinere parken. Of als iemand niet meedoet met transformatie en op een later moment alsnog wil transformeren.

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 vakantiewoning kunnen wonen.

Vraag 17

Wie is hier de initiatiefnemer?

Waarom veranderen?

Antwoord

Oorspronkelijk waren (een deel van de) eigenaren van Ermerzand zelf initiatiefnemer. Voor de gemeente geldt dat zij transformatie op Ermerzand mogelijk wil maken, maar transformatie is niet de enige optie of een uitdrukkelijke wens. De eigenaren moeten zelf willen transformeren naar wonen. Een verandering naar een woonbestemming levert op dat de huidige, deels illegale bewoningssituatie gelegaliseerd wordt. 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. Maar van de 177 eigenaren moeten toch zeker 165-170 mee willen in de transformatie. Daarmee hebben de eigenaren onderling ook een gezamenlijk belang of gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Vraag 18

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

Antwoord

Op het moment dat alles is uitgezocht om de beslissing te kunnen nemen en de realisatieovereenkomst wordt ondertekend. Momenteel staan we aan het einde van fase I – de verkenning. Die wordt afgesloten met het sluiten van een procesovereenkomst. Dit is een overeenkomst waarin we gezamenlijk een serieuze intentie uitspreken om te onderzoeken of transformatie haalbaar is. Aan het eind van fase II wordt er een realisatieovereenkomst getekend. Hierin wordt het streefbeeld vastgelegd en worden financiële afspraken vastgelegd. Dat wordt vertaald naar een transformatieplan dat in fase III wordt gemaakt. Na fase II/III is er een definitieve afspraak. Dan worden ook overeenkomsten met individuele eigenaren over de vereeningsbijdrage gesloten. Tenslotte in fase IV vindt de bestemmingsplanwijziging plaats. Dat is de daadwerkelijke transformatie. Via de Taskforce van het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe ontvangt u de folder over dit proces waarin het duidelijk wordt toegelicht.

Vraag 19

Financiële consequenties?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 15.

Vraag 20

Wat gaat het kosten?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 15.

MEMO

Voor : [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J
Van : [REDACTED] J
C.c. :
Datum : 24-02-2021
Onderwerp : juridische vertegenwoordiging

Het vraagstuk over vertegenwoordiging van een te transformeren park en wat is een geschikte juridische entiteit is nog onbeantwoord.

Vanuit de provincie Drenthe heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden met een externe jurist wat daarbij de mogelijkheden zijn. In dit gesprek, waarbij [REDACTED] J [REDACTED] J en ik aanwezig waren, werd duidelijk dat we als gemeente een aantal keuzes moeten maken die als uitgangspunt belangrijk zijn:

- wie wordt eigenaar van de openbare ruimte
- onderhoudsafspraken wegen
- groenvoorziening
- toegankelijkheid van het park

Naar aanleiding van dit gesprek heb ik contact gezocht met [REDACTED] J gemeente Noordenveld en projectleider het recreatiepark de Tip in Norg. Van vakantiepark de Tip is het transformatieplan door de gemeenteraad goedgekeurd, de bestemmingsplanwijziging wordt nu opgepakt. Doel van het gesprek was om (praktische) ervaringen uit te wisselen. Deze heb ik hieronder zo goed mogelijk proberen weer te geven.

De Tippen (de Kiel en Norg) hebben vergelijkbare historie. Qua omvang is Norg kleiner (20 woningen), maar ook hier speelt al sinds 2012 de transformatie.

Herkenbaar:

- onvoldoende vertrouwen tussen gemeente, parkbewoners en bewoners onderling
- onevenredig veel tijd besteden aan het opbouwen van vertrouwen en de werkgroep in de doe-stand krijgen. [REDACTED] J heeft er ca 2 jaar overgedaan om tot het plan te komen.
- geen juridische vertegenwoordiging

Juridische vertegenwoordiging.

Bij de Tip was en is geen juridische entiteit opgezet om besluitvaardig te zijn, uiteindelijk is er bij de Tip gekozen voor een werkgroep zonder juridische grondslag. Wel met een opdracht waar alle bewoners in gekend zijn en achter stonden. Vanuit de gemeente/werkgroep is er doorlopend informatieverstrekking geweest naar alle bewoners en het verzoek om bij vragen/bezwaren te reageren. Nu het transformatieplan is goedgekeurd wordt anterieure overeenkomst opgesteld die wordt ondertekend door alle bewoners/eigenaren van het park.

De redenen begrijp ik:

- een vereniging/coöperatie heeft als nadeel dat men er altijd uit stappen. De vrijheid van vereniging en lidmaatschap geeft wettelijk recht om het lidmaatschap op te zeggen

- het oprichten en in de benen houden van een juridische entiteit moet komen vanuit intrinsieke motivatie van de leden, anders is het trekken aan een dood paard en kan een lid alsnog eenvoudig uitstappen.

Verevening en kostenverhaal

Plaats laten vinden via een privaatrechtelijke overeenkomst, dit geeft meer rechtsmiddelen geeft van inning bij wanbetalers

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Memo

Beantwoording van de vragen naar voren gebracht tijdens de themabijeenkomst onderzoek transformatie naar wonen Ermerzand

Vraag 1

De gemeente wil samenwerken met ons park voor transitie. Uit de stukken blijkt mij 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 Vakantie Parken investeren we in het bijeen brengen 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 verhuringen 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.

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 2

Wij zien jullie als serieuze gesprekspartner. Waarom dan eerst in de raad brengen, gebiedsvisie vaststellen, etc. Hoe doen we dat de rest van het traject?

Antwoord

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden omhelst in ieder geval 17 parken. Als gemeente gaan we met elk park in gesprek om een plan per park te maken. We gaan uit van maatwerk per park. Dit maatwerk gebeurt altijd binnen kaders. Kaders die de gemeente heeft als het gaat om lange termijn visie, beleid of wet- en regelgeving. Bovendien zijn we als gemeente verantwoordelijk voor het algemeen, publiek belang. Dit gaat verder dan de belangen van Ermerzand, maar gaat hier bijvoorbeeld ook over de belangen van de eigenaren en ondernemers van Ermerstrand, Primo en Secundo en over de belangen van de bewoners van het dorp Erm. De stukken die in de raad zijn vastgesteld gaan over de kaders die de gemeente stelt.

Bij de vereening gaan het om hetzelfde: de raad heeft een methodiek voor alle parken in Coevorden vastgesteld. De uitwerking van de methodiek is afhankelijk van de keuzes die per park gemaakt worden.

Voor de rest van het traject geldt: de transformatiestappen doorlopen we met (een vertegenwoordiging van) de eigenaren van Ermerzand. Op de verschillende onderdelen die we tegenkomen gelden soms opnieuw kaders. Denk aan de kwaliteit van de huisjes. Daarvoor moet een toets aan het bouwbesluit worden uitgevoerd. Ook in het uitwerken van het streefbeeld van het park (hoe ziet het park er na de transformatie uit), zult u wensen inbrengen en zal de gemeente kaders inbrengen. Binnen de kaders zit de speelruimte waar u keuzes kunt maken. Net als in wijken en dorpen.

Op het definitieve plan voor de transformatie vindt het uiteindelijke besluit plaats. Door eigenaren en door het college.

Vraag 3

Wanneer is het project voor VVPC geslaagd? En wanneer voor de eigenaren?

Antwoord

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 verblijfsaccommodaties te

moderniseren en te laten aansluiten bij de vraag van de huidige en toekomstige toeristen. Als een park geen toekomstperspectief heeft in recreatie, kan gekeken worden naar een andere bestemming. Zoals wonen. Dit onderzoeken we bij Ermerzand. Als we met de eigenaren tot een succesvolle transformatie naar wonen komen is voor de gemeente het traject geslaagd. Maar ook als we na serieus onderzoek tot de conclusie komen dat hiervoor geen draagvlak is. En we dan gezamenlijk afspraken maken over het opnieuw recreatief gebruiken van het park. In de wetenschap dat de vakantiehuisjes met een perceelsgebonden beschikkingen een woonfunctie behouden.

Vraag 4

Overgangssituatie

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

Antwoord

We verlenen geen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen meer. Dat deden we al enige tijd niet meer en ook met de mogelijke aanpassing van het Besluit omgevingsrecht, zullen we geen beschikkingen verlenen. Zo lang we in gesprek zijn over een transformatie naar een woonfunctie, zullen we niet starten met een actieve handhaving op bewoning zonder beschikkingen.

Vraag 5

Erkent de gemeente Coevorden dat zij het probleem zelf hebben 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 6

Als park getransformeerd tot woonpark. Wie is dan verantwoordelijk voor de kosten van infrastructuur (riool, wegen, verlichting, afval)? Normaal gesproken draait de gemeente op voor deze kosten.

Antwoord

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

Als bij de transformatie blijkt dat er aanpassingen nodig zijn, zijn dit kosten die betaald kunnen worden uit de meerwaarde die ontstaat door de transformatie. Het is niet zo dat bij transformatie naar wonen de gemeente automatisch eigenaar wordt van de infrastructuur. Dit is één van de onderdelen waarover bij het streefbeeld (hoe ziet het park er uit na transformatie) afspraken over gemaakt moeten worden. Als gemeente zijn we nu bezig om hiervoor kaders uit te werken. Kaders die voortkomen uit wet- en regelgeving, algemeen, publiek belang en ons eigen beleid. Daarbinnen zit de ruimte voor het gesprek per park.

Vraag 7

Maakt de gemeente onderscheid tussen woonpark en woonwijk?

Antwoord

Zie hiervoor ook het vorige antwoord. Op dit moment werken we aan enkele scenario's voor toekomstige situaties van getransformeerde vakantieparken. Binnen de scenario's zijn straks

bepaalde keuzes te maken door de gezamenlijke eigenaren. Deze scenario's kunnen een naam krijgen waarbij termen als woonpark of woonwijk kunnen worden gebruikt. Transformatie naar een volledige woonwijk zoals in een dorp of stad lijkt niet realistisch en wellicht ook niet wenselijk.

Vraag 8

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

Antwoord

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 9

Hoe verhoudt zich het volgende. Drenthe is een krimpregio vanwege vergrijzing. Nu veel behoeft. We gaan nu naar wonen. Over 15-20 jaar hangt de vlag er anders bij en keldert de waarde. Wat gaan we dan doen?

Antwoord

Uitgangspunt is de marktwaarde op het moment van taxatie. Net al bij elke koop/verkoop van woningen, passen we dit ook bij transformatie toe. Het is altijd aan de eigenaar om hierin een eigen afweging te maken. Naast een risico van daling van marktwaarde is er een mogelijkheid tot stijging van marktwaarde, zoals de afgelopen periode is gebeurd.

Vraag 10

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

De vereveningsbijdrage is van toepassing als er sprake is van een waardestijging. Of er bij de vakantiewoningen 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, aangezien we geen voorbeelden kennen van andere parken waar ook perceelsgebonden beschikkingen waren uitgegeven. De taxatie wordt gebaseerd op de waardestijging van het gehele park als gevolg van de bestemmingswijziging. Dit wordt vertaald naar de percelen. De taxateurs wordt verzocht rekening te houden met de perceelsgebonden beschikkingen.

Vraag 11

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 is de waardestijging heel erg verschillend per park. Dit omdat de situatie op het park een erg belangrijke rol speelt.

Vraag 12

- a. In de stukken staat op eigen initiatief?
- b. Wat wordt bedoeld met waardestijging op Drents niveau?
- c. 20% verevening – wie gaat de ondergrond taxeren?
- d. Wat zijn ongeveer de kosten, 80%, en wat valt daar onder voor de eigenaar?

Antwoord

- a. In 2014 is er contact geweest met de gemeente met het verzoek wonen op Ermerzand mogelijk te maken. Door middel van een motie heeft de gemeenteraad het gemeentebestuur verzocht een pilot uit te werken. Dit was in 2015. Inmiddels is deze motie ingehaald door het programma Vitale Vakantie Parken. In plaats van een pilot zijn we nu in gesprek over een mogelijke definitieve transformatie.
- b. Het gaat niet zo zeer om de waardestijging op Drents niveau. In de nota over de verevening gaat het over de wijze waarop de waardestijging wordt bepaald. Hiervoor hebben de Drentse gemeenten samen een afspraak gemaakt.
"Hierin is een gezamenlijke Drentse lijn bepaald op basis van de waardestijging van de grond. De daarop gesitueerde woning wordt hierbij niet meegenomen. Kortgezegd komt het erop neer dat:
- zowel gemeenten als parkeigenaren beiden op parkniveau een taxatie laten uitvoeren door een register-taxateur naar de marktwaarde voor en na bestemmingsplanwijziging naar wonen. Eventuele fysieke verbeteringen op het park worden hierbij betrokken evenals al dan niet aanwezige objectgebonden beschikkingen;
 - de uitkomst vertaald kan worden naar een marktwaarde op perceelsniveau;
 - beide register-taxateurs gezamenlijk tot een gedragen waardebepaling komen;
 - wanneer dit niet lukt, een derde register-taxateur wordt ingeschakeld om een bindend advies uit te brengen.
- c. Zie hiervoor bovenstaande antwoord.
- d. De eigenaren bepalen gezamenlijk wat er wel of niet uit de 80% wordt betaald. En ook aan welke kosten de eigenaren met een perceelsgebonden beschikking meebetaalen. Gedacht kan worden aan de kosten van de taxateurs, de kosten van de inspectie van de woningen, de leges voor de bestemmingsplanwijziging, kosten voor de kwaliteitsimpuls die de provincie vraagt, kosten voor aanpassingen in de infrastructuur of het groen, enz.

Vraag 13

- a. Hoe werkt de verevening?
b. Hoe gaat het met groot onderhoud dat noodzakelijk is op het park?

Antwoord

- a. Bij verevening wordt uitgegaan van de meerwaarde die ontstaat doordat de bestemming van de vakantiewoning wijzigt en het een woning wordt. Het gebruik als woning geeft een andere, hogere waarde. Deze meerwaarde is de basis voor de verevening. Hiervan betaalt de eigenaar 20% aan de gemeente. Met transformatie worden recreatieverblijven onttrokken aan de totale hoeveelheid recreatieverblijven. De gemeente zet de vereveningsbijdrage in ter compensatie. Dit betekent dat de bijdrage wordt geïnvesteerd in andere toeristische voorzieningen. Dit wordt vooraf beschreven in een zogenaamde structuurvisie. De basis voor de vereveningsbijdrage is afhankelijk van de taxatie.
- b. Zie hiervoor het antwoord op vraag 6.

Vraag 14

- a kosten structuur proces
b bepaling hoogte percentage van waardevermeerdering

Antwoord

- a. Om te transformeren naar een woonfunctie moeten er verschillende kosten gemaakt worden. Een aantal kosten is voor het proces. Andere kosten zijn om de woningen geschikt te maken voor bewoning. 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. Kosten om de woningen geschikt te maken zijn de bouwkosten. Of alleen de materiaalkosten als de eigenaar zijn woning zelf aanpast. Er kunnen ook kosten zijn voor gezamenlijk eigendom, zoals kosten om de gemeenschappelijke voorzieningen aan te passen, infrastructuur aan te passen, enz. enz.
- b. Zie antwoord vraag 12 en 14

Vraag 15

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 (dit kan een woonpark of andere variant zijn). 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 gebruik en legalisatie van wat veelal gebeurt. Er ontstaat duidelijkheid in wat mag en kan. Individueel voordeel is verschillend uiteraard afhankelijk van huidige situatie, wensen, staat van de huidige vakantiewoning, e.d. Van de meerwaarde wordt 20% betaald aan verevening. Van de overige 80% worden kosten betaald, 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 is het grote aantal huisjes. Daarmee kunnen kosten als leges en taxatie gedeeld worden en vallen fors lager uit dan op kleinere parken. Of als iemand niet meedoet met transformatie en op een later moment alsnog wil transformeren.

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 vakantiewoning kunnen wonen.

Vraag 16

Wie is hier de initiatiefnemer?

Waarom veranderen?

Antwoord

Oorspronkelijk waren (een deel van de) eigenaren van Ermerzand zelf initiatiefnemer. Voor de gemeente geldt dat zij transformatie op Ermerzand mogelijk wil maken, maar transformatie is niet de enige optie of een uitdrukkelijke wens. De eigenaren moeten willen transformeren naar wonen. Een verandering naar een woonbestemming levert op dat de huidige, deels illegale bewoningssituatie gelegaliseerd wordt. 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 17

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

Antwoord

Op dit moment, aan het einde van fase I – de verkenning, willen we als gemeente een procesovereenkomst sluiten. Dit is een overeenkomst waarin we gezamenlijk een serieuze intentie uitspreken om te onderzoeken of transformatie haalbaar is. Aan het eind van fase II wordt er een realisatieovereenkomst getekend. Hierin wordt het streefbeeld vastgelegd en worden financiële afspraken vastgelegd. Dat wordt vertaald naar een transformatieplan dat in fase III wordt gemaakt. Na fase II/III is er een definitieve afspraak. Dan worden ook overeenkomsten met individuele eigenaren over de vereveningsbijdrage gesloten. Tenslotte in fase IV vindt de bestemmingsplanwijziging plaats. Dat is de daadwerkelijke transformatie. Via de Taskforce van het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe ontvangt u de folder over dit proces waarin het duidelijk wordt toegelicht.

Memo 'Kruispunt Ermerzand: welke afslag nemen we en hoe gaan we verder'.

Een voorzet voor een overleg tussen de Transitiecommissie en het bestuur van de CvE en de VvE Ermerzand over het vervolg van het transformatieproces, op 12 april 2024.

Opgesteld door [REDACTED] J transformatieadviseur van Vitale Vakantieparken Drenthe, 3 april 2024.

Inleiding

In 2015 is er een initiatief geweest vanuit eigenaren op het bungalowpark Ermerzand om aldaar een concept voor wonen en zorg uit te rollen, Ermerloo genaamd. De gemeente Coevorden was daar gematigd positief over, maar het geheel kwam niet echt van de grond. Enkele jaren later merkte de gemeente het park wel aan als een mogelijke kandidaat voor een transitie naar een zogenaamd woonpark, een bungalowpark waar permanente bewoning in alle bungalows toegestaan is. Met de komst van Vitale Vakantieparken Drenthe in 2019 kreeg het geheel meer vast vorm en is een zogenaamd transformatieproces voor Ermerzand gestart, waarin onderzocht en uitgewerkt wordt of en onder welke voorwaarden een permanente woonfunctie mogelijk is. Deelnemers aan dat transformatieproces zijn het park Ermerzand, vertegenwoordigd door de transitiecommissie, de gemeente Coevorden, die ook de projectleider levert, en de transformatie-adviseur van Vitale Vakantieparken Drenthe.

Waar staan we in het proces?

Als we het Stappenplan Transformatie erbij pakken is er het volgende gebeurd:

Fase 1: de quick scan is uitgevoerd en de conclusie (transformatie kansrijk) is onderschreven door gemeente en park. De scan is in januari 2020 uitgevoerd en in maart 2021 definitief gemaakt.

Fase 2: de uitgangspunten voor transformatie zijn in januari '23 vastgelegd in een afsprakenbrief.

Fase 3: het Streefbeeld. Hieraan is gewerkt vanaf het najaar van '22. Dat is begonnen met een sessie Kwaliteitskaarten om de relevante onderwerpen te achterhalen en actiepunten te formuleren. Die zijn vervolgens thematisch besproken in de transitiecommissie, met wisselende inbreng vanuit de vakdisciplines van de gemeente en waar nodig externe ondersteuning. Dit proces is nog niet afgerond. Parallel zijn ook andere stappen die in deze fase thuis horen uitgevoerd: de toetsing van de woningen aan het Bouwbesluit (vrijwel afgerond), de taxatie in verband met het bepalen van de vereeningsbijdrage en het verkennen van een mogelijke kwaliteitsimpuls (plan voor herstructureren van de bestaande collectieve voorzieningen). Ook is een onderzoek gestart naar de juridische aspecten van de besluitvorming in de CvE/VvE-structuur, in relatie tot het transformatieproces.

Waarneming

We zijn op een punt aanbeland waarop we weliswaar voortgang op allerlei (deel)onderwerpen hebben, maar we de hoofdlijnen wat uit het oog verliezen en de te volgen route en de nog te zetten stappen niet meer zo duidelijk zijn. Er is betrokkenheid en inzet, maar we lijken te werken van detail naar detail en verliezen de hoofdlijnen uit het oog. Anders gezegd: we bekommernen ons om de bomen, maar lijken het zicht op het bos te verliezen.

Het is goed om daar bij stil te staan en, even afstand nemend, te inventariseren en analyseren waar we nu precies staan, wat we te doen staan en aan welke knoppen gedraaid zou kunnen worden om het proces vlot te trekken en vaart naar de afronding te maken.

Oorzaken van de stagnatie

Vergeleken met andere lopende en afgeronde transformatietrajecten in Drenthe is 'Ermerzand' een vrij taal proces. Dat heeft vooral te maken met de onderstaande factoren:

1. De eigendomsstructuur van/bij Ermerzand is erg specifiek. De opzet van één kadastraal perceel, met appartementsrechten van 158 m², met collectieve nutsvoorzieningen (de boven- en ondergrondse infrastructuur, het groen), en gemeenschappelijke voorzieningen als het zwembad, de receptie en het centrumgebouw, wijkt af van die van de meeste parken

- in transformatie en van 'de gemiddelde woonwijk'. Daarmee samen hangt de ingewikkelde besluitvorming: wie gaat waarover en/of is het aanspreekpunt in het transformatieproces (CvE, VvE, transitiecommissie, werkgroep enz.).
2. Ermerzand is nu ruim 50 jaar oud en dat betekent dat bepaalde zaken aan groot onderhoud, vernieuwing of heroverweging toe zijn. Het zwembad is daar een voorbeeld van, maar er zijn meer zaken die jarenlang functioneel en vanzelfsprekend zijn geweest, maar dat anno nu en met het oog op de toekomst misschien niet meer zijn. Deels hebben deze heroverwegingen te maken met de mogelijke transformatie naar de woonfunctie ('is een receptie nog nodig bij een woonpark?'), maar grotendeels spelen ze hoe dan ook: ook als Ermerzand een recreatiepark zou blijven is de toekomst van het zwembad een relevant onderwerp. In dat opzicht staat het park nu op een kruispunt en is het transformatieproces een logische aanleiding om keuzes die sowieso gemaakt moeten worden ook te maken.

Dit maakt dat de aanpak zoals die bij andere parken in Drenthe wordt toegepast niet zomaar bruikbaar is en er eerst aandacht moet worden besteed aan een aantal fundamentele zaken. We moeten terug naar de hoofdlijnen (het bos), voordat we verder gaan met details (de bomen).

Terug naar de hoofdlijnen

Anders gezegd: we moeten eerst een aantal meer fundamentele zaken overdenken en daar keuzes in maken voordat we die in detail uitwerken. De optelsom van die keuzes-op-hoofdlijnen vormt eigenlijk het streefbeeld. Daarbij helpt het om steeds de situatie over pakweg 10 jaar voor ogen te houden: Ermerzand in 2034. Dat vraagt enige fantasie en vrij durven denken. Om dat wat behapbaar te maken is hieronder een 'hoofdgedachte' geformuleerd. Deze is uitgewerkt in drie hoofdlijnen, die achtereenvolgens te maken hebben met het gebruik van woning en erf, de collectieve ruimte en nutsvoorzieningen en de gemeenschappelijke voorzieningen.

Ermerzand als woonpark

Als overkoepelende gedachte het volgende:

"In 2034 is Ermerzand een aantrekkelijk en volgroeid woonpark met een eigen karakter. Het heeft een ruime opzet, met betrekkelijk compacte woningen en veel (gezamenlijk) groen. In alle woningen mag permanent gewoond worden, bestaand recreatief gebruik vindt ook plaats. Uniek zijn naast de bijzondere opzet en ligging de voorzieningen waar gebruik van gemaakt kan worden".

Deze overkoepelende gedachte hebben we uitgewerkt in de onderstaande drie hoofdlijnen. Deze vormen de kapstok voor een aantal keuzes-op-hoofdlijnen die moeten worden gemaakt. Om te illustreren over welke keuzes dat kan gaan zijn hieronder vragen geformuleerd. Die zijn niet uitputtend of zaligmakend, maar geven een aanzet.

1. Woning en erf: gebruiken en bouwen.

- Hoe kan/mag een bewoner op Ermerzand eigenlijk wonen? Is de structuur van de bestaande woningen en 158 m² huis en erf voor iedereen, met veel collectief groen er omheen nog steeds de basis?
- Zou een meer situationele benadering gekozen kunnen worden? Op sommige plekken zou een woning en/of een erf misschien wat groter kunnen zijn, op andere plekken juist niet, om bijvoorbeeld zichtlijnen of verbindingen te behouden. De prakrijk van de vergrote tuinen (tot 2002 m² of nog groter) sluit daar bij aan.
- Een permanente bewoner heeft andere wensen/verwachtingen over een woning en een erf dan een recreant. Hoe maak je daarin de juiste keuzes: handhaven van de kwaliteiten, voorkomen van uitwassen. Wat zijn eigenlijk reële behoeften bij permanente bewoning?
- Houden we vast aan een uniforme uitstraling of zou je die los willen laten?

En in het verlengde:

- Zouden de bepalingen over bebouwing en gebruik in het gemeentelijk omgevingsplan moeten worden opgenomen en/of moet de VvE daar ook nog regels over stellen?

- Als grotere erven in sommige gevallen aanvaardbaar zijn, hoe regel je dat dan? Wordt het gebruiksrecht vergroot of is verkoop van de kavels een optie?

2. De collectieve ruimte. (*boven- en ondergrondse infrastructuur, groen*)

- Zijn 'we' tevreden met de aard en kwaliteit van de collectieve ruimte?
- Wie is de aangewezen/meest geschikte partij om de collectieve ruimte in bezit te hebben en te beheren? Is en blijft dat de VvE/CvE? Zo ja, wat vindt de gemeente daarvan in relatie tot de woonfunctie? Zijn er eisen of wensen die de gemeente meegeeft of oplegt?
- Zou overdracht aan de gemeente van het geheel of een deel van de collectieve ruimte te overwegen zijn? Wat komt daar dan bij kijken? Zijn daar afspraken over te maken die park en gemeente passen?

En in het verlengde:

- Als het eigendom bij de VvE blijft, wat betalen eigenaren dan aan de CvE/VvE en aan de gemeente en wat krijgen ze daarvoor?
- Als het eigendom naar de gemeente gaat, hoe pakt dat financieel uit (eenmalig en structureel)?

3. De gezamenlijke voorzieningen (*receptie, centrumgebouw, zwembad, tennisbaan, Meerhuis etc.*).

- Wat wil/kan de VvE/CvE met de bestaande voorzieningen?
- Als (sommige) bestaande voorzieningen worden beëindigd of gesloopt, wat gebeurt er met de vrijkomende ruimte en zou die op een andere wijze ingevuld/geëxploiteerd kan worden?

Vervolg

De eerste vraag is: wordt de hoofgedachte zoals die is geformuleerd en uitgewerkt in de drie hoofdlijnen onderschreven? Delen we vervolgens ook dat we eerst met de hoofdvragen aan de slag moeten en dus ook andere onderwerpen even laten voor wat ze zijn?

Zo ja, en wordt dat bekraftigd door iedereen die daar iets van moet vinden (transitiecommissie, werkgroep, bestuur VvE en CvE, gemeente Coevorden), dan zou je een proces en planning moeten ontwerpen om het systematisch aan te pakken. Dat hoeft niet na elkaar, het kan parallel plaatsvinden.

Een benen-op-tafel-gesprek per hoofdlijn lijkt een logisch begin. De transitiecommissie zou hier een voorzet voor kunnen geven, ook over de bemensing van de groep die zich met de uitwerking van de betreffende hoofdlijn zou moeten bezighouden. Deze kan verschillend van aard zijn, waarbij de gemeente bijvoorbeeld een meer meedenkende rol, een mede-bepalende of een adviserende rol heeft. Om een voorbeeld te noemen: bij hoofdlijn 3 is primair het park aan zet, de gemeente kan meedenken. Bij hoofdlijn 2 is die verhouding anders.

Tot slot

We moeten echt 10 jaar vooruit durven kijken: als er op Ermerzand in 2034 overal gewoond mag worden, hoe zou het park er dan uit moeten zien, wat zijn de kwaliteiten die we moeten behouden, waar liggen kansen/ruimte voor verandering, wat moet anders omdat het achterhaald is, wie gaat waarover en/of is eigenaar van wat etcetera. Niet makkelijk, wel noodzakelijk.

Dat vraagt per hoofgedachte een goede voorbereiding, zodat we ons beperken tot de hoofdzaken, de fundamentele keuzes. Als we die keuzes in onderlinge samenhang hebben gemaakt of tot een aantal scenario's zijn gekomen, zijn we al bijna bij een soort streefbeeld. Dan is het ook de hoogste tijd om naar de achterbannen (eigenaren op het park en de gemeente) te gaan en te vragen hoe zij er tegenaan kijken. Vanuit keuzes op hoofdlijnen kunnen we verder detailleren en uitwerken richting een transformatieplan: hoe doen we het precies, wie doet wat wanneer en wie betaalt.

Het transformatieproces is een momentum, een keerpunt: welke kant gaan we op met het park. Dan komen ook onderwerpen voorbij bij die niet direct met die woonbestemming te maken hebben. Het lijkt verstandig dat momentum, waarop je alles eens even opschudt en nadenkt over de toekomst, ook gebruiken.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Memo Vitale vakantieparken

Zienswijze CVE Ermerzand n.a.v. publicatie RTV Drenthe, Gebiedsvisie en Verevening

Van [] J
Aan Steven Stegen
Datum 13 september 2021

Aanleiding

Op 6 september jl. heeft het bestuur van het CV Ermerzand U.A. een brief gestuurd aan het college van Burgemeester en Wethouders en raads- en commissieleden van Coevorden. In de brief reageren ze op een drietal zaken: het artikel bij RTV Drenthe, de gebiedsvisie Ermermeer en het voorstel Verevening zoals dat nu door de raad wordt behandeld.

Vooraf

Vervelend dat het bestuur zich niet serieus genomen voelt. De gemeente neemt het bestuur en de eigenaren zeker serieus. Sterker, het bestuur en de eigenaren zijn voor het proces van een eventuele transformatie naar wonen, partij.

De projectleider gebied meer bij Erm, [] J zal in de geplande themabijeenkomst van 25 september a.s. nader ingaan op de onderlinge relatie en de verstoring die hierin is ontstaan.

In de raad liggen twee documenten voor (gebiedsvisie en verevening) die kader stellend zijn voor transformatie en vitalisering ten behoeve van het realiseren van de doelen van Vitale Vakantie Parken Coevorden. Namelijk het zorgen voor moderne, passende verblijfsaccommodatie voor de toeristen die Drenthe en Coevorden bezoeken. Om op die manier de leefbaarheid, de voorzieningen qua horeca en winkels en de werkgelegenheid in de gemeente Coevorden in stand te houden.

Artikel RTV Drenthe

Door de journalist zijn, ook na toelichting door wethouder [] J helas uit de stukken gebiedsvisie en verevening een aantal onjuiste conclusies getrokken en beschreven.

Enkele:

- * Illegale bewoning in een huisje met recreatiebestemming speelt op alle vakantieparken, ook op Ermerzand. Of er criminaliteit en ondermijning op het park aan de orde is, is niet bekend. Dit is een algemene stelling, omdat het voorkomt op vakantieparken in heel Nederland, ook in Drenthe. Voor de parken in Coevorden moet dit nog worden onderzocht. Het is vervelend dat de journalist de indruk wekt dat dit op Ermerzand speelt. Dit is door wethouder [] J niet zo benoemd.
- * Recreëren en wonen mengen is niet gewenst/goed. Is inderdaad niet een stelling van betrokken partijen bij Ermerzand, maar een uitgangspunt in programma VVPC en standpunt van de gemeente. Wordt gedeeld in het Drentse programma, maar ook in het landelijke programma.

Gebiedsvisie

Bureau Buiten heeft de opdracht gekregen om de toeristisch, recreatieve potentie van het gebied rond het meer bij Erm te onderzoeken en daarbij aan te geven wat ervoor nodig is deze potentie te benutten. Dat hebben zij beschreven in vier scenario's.

Bureau Buiten heeft na haar onderzoek geen conclusie getrokken over een transformatie naar wonen. Bureau Buiten heeft in haar onderzoek een mogelijke transformatie als uitgangspunt genomen in haar beoordeling van de toeristische waarde en potentie van het gebied.

De conclusie is dat met de juiste voorwaarden een transformatie niet belemmerend is voor de recreatieve waarde en potentie.

Dit onderzoek leidt niet tot een keuze of uitvoering, maar tot een onderbouwd standpunt van de gemeente om het gebied blijvend te bestemmen tot toeristisch, recreatief gebied voor bezoekers en dagjesmensen en mensen uit de regio. Het is onze bedoeling om samen met alle stakeholders (eigenaren van de vier parken/huisjes op de parken, omwonenden/Erm en ondernemers) een toekomstplan voor het hele gebied te maken. Een uitvoeringsplan. Hierin nemen we het standpunt van de gemeente dat het gebied een toeristisch recreatieve bestemming moet houden mee. Het is ook een van de punten die in de eventuele transformatie naar wonen Ermerzand als randvoorwaarde wordt meegenomen.

Na vaststelling door de raad wordt de gebiedsvisie met alle betrokkenen gedeeld. En wordt de haalbaarheid van een gezamenlijk uitvoeringsplan voor het hele gebied besproken. Dit staat los van de plannen die alle individuele parken maken, alhoewel er uiteraard een relatie ligt.

Verevening

De vereveningsnota betreft een kader en een methodiek. Binnen dit kader worden gesprekken over verevening gestart met de eigenaren van de parken waar een transformatie naar wonen wordt onderzocht. Specifieke omstandigheden, zoals gezamenlijk eigendom en de invloed op de waarde van percelen, worden uiteindelijk op parkniveau meegewogen.

Met het transformeren naar wonen worden recreatielijnen voor verblijf aan het totale aantal ontrokken. Hiervoor moet compensatie in de recreatieve sector worden gecreëerd. Dit wordt gefinancierd uit de vereveningsbijdrage. Het omzetten van recreatie naar wonen is op wens van de eigenaren. De kosten die de gemeente hiervoor moet maken komen ten laste van de gezamenlijke eigenaren. De gemeente zal geen ambtelijke uren in rekening brengen, tenzij er specifiek voor de transformatie moet worden ingehuurd.

Het rekenvoorbeeld in de nota is fictief. Wat de uitkomst van Ermerzand is, weten we pas na taxatie. De kosten die moeten worden betaald om de transformatie mogelijk te maken, worden betaald uit de 80% van de waardevermeerdering na verevening. Als de kosten vele malen hoger zijn, is er de mogelijkheid dat de vereveningsbijdrage wordt verlaagd. Voor de betaalbaarheid van de vereveningsbijdrage willen we als gemeente zo mogelijk meer opties aanbieden. Hiervoor zijn we nog een voorstel aan het voorbereiden. Dat wordt besproken in het transformatieproces Ermerzand. Net als het bieden van een kwalitatieve meerwaarde door voorzieningen aan te bieden aan het dorp Erm.

En verder het transformatieproces

Het is volledig juist dat we nog in het begin zitten van een eventuele transformatie van het park Ermerzand naar een woongebied/woonpark. Fase I, het vooronderzoek en het sluiten van een intentieovereenkomst, is bijna afgerond. Fase II, waarin concreet over zaken als benodigde aanpassingen en inrichting in de toekomst wordt gesproken, start binnenkort. De consequenties van transformatie over afval, bouwbesluit en waardestijging/verevening e.d., waarover in het artikel van RTV Drenthe wordt gesproken, worden in dus fase II besproken en zijn voor Ermerzand nog niet ingevuld. In het interview zijn door wethouder [redactie] alleen voorbeelden genoemd van bespreekpunten bij een transformatie.

Pas in Fase III als alles duidelijk is, wordt er een definitief transformatieplan opgesteld en een realisatieovereenkomst afgesloten. Dat is het moment dat beide partijen (gemeente en eigenaren) definitief beslissen. Tot die tijd kan het proces steeds worden afgebroken.

Met opmerkingen (RT1): Wellicht alleen inbrengen als het ter sprake komt. Anders niet noemen – gevoelig?

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Memo

Datum : 20 maart 2024
Betreft : voortgang en vervolg transformatietraject Ermerzand
Bedoeld voor : Transitiecommissie Ermerzand
Opgesteld door : [REDACTED] (transformatieadviseur VVP Drenthe)

Inleiding

Het transformatieproces voor park Ermerzand loopt nu zo'n drie jaar. Dit is gerekend vanaf de 'herstart' in maart 2021 met het definitief maken van de quick scan. Vanaf toen is er op gestructureerde wijze gewerkt tot waar het proces zich nu bevindt.

Waar staan we in het proces?

Als we het Stappenplan Transformatie erbij pakken is er het volgende gebeurd:

Fase 1: de quick scan is uitgevoerd en de conclusie (transformatie kansrijk) is onderschreven door gemeente en park. De scan is in januari 2020 uitgevoerd; door corona en personele wisselingen bij de gemeente is deze in maart 2021 definitief gemaakt en afgerond.

Fase 2: De uitgangspunten voor transformatie zijn in januari '23 vastgelegd in een afsprakenbrief.

Fase 3: het Streefbeeld. Aan de stappen die deel uitzakken van deze fase is gewerkt vanaf het najaar van '22. Dat is begonnen met een sessie Kwaliteitskaarten om de relevante onderwerpen te achterhalen en actiepunten te formuleren. Die zijn vervolgens thematisch besproken in de werkgroep (gemeente en park), met wisselende inbreng vanuit de vakdisciplines van de gemeente en waar nodig externe ondersteuning (bijvoorbeeld de stedebouwkundige analyse). Dit proces is nog niet afgerond en er ligt dan ook nog geen streefbeeld (zie hieronder verder). Parallel zijn ook andere stappen die in deze fase thuisoren uitgevoerd: de toetsing van de woningen aan het Bouwbesluit (vrijwel afgerond), de taxatie in verband met het bepalen van de vereveningsbijdrage en het verkennen van een mogelijke kwaliteitsimpuls (plan voor herstructureren van de bestaande collectieve voorzieningen). Ook is een onderzoek gestart naar de juridische aspecten van de besluitvorming in de VvE-structuur, in relatie tot het transformatieproces.

Mijn waarneming

Vergeleken met andere lopende en afgeronde transformatietrajecten in Drenthe is 'Ermerzand' een vrij taaie. Dat heeft allerlei oorzaken, die hieronder ook aan de orde komen. Naar mijn mening (en die is niet zalignakend!) zijn we op een punt aanbeland waarop we weliswaar voortgang op allerlei (deel)onderwerpen hebben, maar we de hoofdlijnen wat uit het oog verliezen en de te volgen route en de nog te zetten stappen niet meer zo duidelijk zijn. Goed om daar bij stil te staan en, even afstand nemend, te inventariseren en analyseren waar we nu precies staan, wat wie te doen staat en aan welke knoppen gedraaid zou kunnen worden om het proces vlot te trekken en vaart naar de afronding te maken. Ik heb niet de wijsheid in pacht, het is mijn analyse en mijn voorstel.

Waarom verloopt het proces traag?

In willekeurige volgorde:

1. De complexe en soms ondoorzichtige situatie aan de zijde van het park met betrekking tot het zijn van 'aanspreekpunt voor de gemeente'. Er is een VvE en een CvE, een transitiecommissie, een werkgroep. Wie welke positie inneemt is (mij) niet altijd duidelijk.

Memo

2. De communicatie van zowel gemeente als park met de achterban (de eigenaren en gebruikers op het park) verloopt moezaam, met een patroon van enkele uitgesproken en/of kritische (positief en negatief) geluiden en een grote meerderheid die het niet of beperkt interesseert.
3. Er blijft onduidelijkheid over de bereidheid van de gemeente om collectieve zaken (infra e.d.) van het park over te nemen en/of daar duidelijke eisen of wensen over te formuleren.
4. Ook de CvE/CvE is niet uitgesproken: wat willen zij wel en wat niet. Vasthouden aan bestaande structuren (in eigendom, beheer, regels) of is er bereidheid die los te laten.
5. Wat steeds meespeelt is dat het nog maar enkele jaren geleden is dat de VvE/CvE eigendom van de gemeente heeft overgenomen. Ik weet niet hoe dat destijds gegaan is en wat de 'afdrank' op het park van die actie is, maar het komt regelmatig terug, vooral als het gaat om financiële dingen: 'we hebben toen al betaald' of 'de gemeente heeft ons knollen voor citroenen verkocht'. Dit werpt ook z'n schaduw vooruit.

Dit alles leidt tot een wat taai proces, waarin een ieder betrokken is en inzet toont, maar we lijken te werken van detail naar hoofdlijn in plaats van andersom. Anders gezegd: we bekommernen ons om de bomen, maar zijn het zicht op het bos kwijt.

Wat zouden we er aan kunnen doen?

Met de onder 1. en 2. genoemde punten moeten we deels leren leven, maar een herijking is wel nuttig: de samenstelling van de werkgroep is recent veranderd en wellicht kunnen we tot een overzichtelijker structuur en een betere werkverdeling komen en in aanwezigheid van een communicatie- en/of participatie-adviseur van de gemeente kunnen we onderzoeken hoe de achterban en andere relevante partijen beter betrokken/ in positie gebracht kan worden.

Om tegemoet te komen aan de punten 3., 4. en 5. was mijn eerste ingeving om nu een concept-streefbeeld op te stellen. Met de opbrengst uit de Kwaliteitskaarten en alles dat daarna gebeurd/gemaakt/uitgezocht/besproken zou een concept gemaakt kunnen worden, waarbij voorbeeld-streefbeelden van andere parken kunnen helpen. Zo'n streefbeeld geeft richting aan de gemaakte en te maken keuzes: wat is goed zoals het is, wat kan of moet anders. Door een concept-streefbeeld in elkaar te zetten wordt ook duidelijk wat we de afgelopen periode al hebben besproken en besloten en wat er nog ontbreekt.

Toen ik vol goede moed aan de slag ging kroop mij het gevoel dat dit toch niet de goede weg is, althans niet in de vorm zoals ik het me had voorgesteld. Dat heeft te maken met de afwijkende situatie op Ermerzand, vergeleken met andere Drentse parken die in een transformatieproces naar permanente bewoning zitten. Bij de meeste van die parken is er een vrij heldere structuur, met particuliere percelen, een ontsluitende weg en een enkele groenstrook in eigendom van een VvE of ander collectief en geen verdere voorzieningen of bezittingen. In dat geval is het duidelijk: het onderhoud van weg en groen is vaak wel geregeld, dat kan misschien wat beter/anders en daar maken gemeente en park afspraken over. Idem over de nutsvoorzieningen. Het eigendom blijft zoals het is. Er worden in goed overleg keuzes gemaakt over het bouwen op de percelen, de mate van verharding en dergelijke en die worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Verder nog zaken als de toetsing aan het Bouwbesluit, afvalinzameling en taxatie/vereenvoudiging en dan zijn we een heel eind.

Memo

Bij Ermerzand ligt dat toch anders en het gevaar/de valkuil is dat we teveel in de details duiken, zonder eerst over de hoofdlijnen nagedacht te hebben. Als we ons voorstellen hoe Ermerzand er over 10 of 15 jaar uit zou kunnen of moeten zien, uitgaande van een woonbestemming voor het gehele park, dan moet je niet gelijk over allerhande details praten, maar moeten er eerst een paar fundamentele zaken besproken worden. Een aantal daarvan zou overigens ook relevant zijn als er helemaal geen sprake zou zijn van transformatie. Dat heeft te maken met de tijd van nu, de leeftijd/levensfase waarin het park zich bevindt en de wijze waarop het is opgezet. Anders dan op veel andere parken zijn er op Ermerzand nog wel collectieve voorzieningen, is er een structuur die uitgaat van eenheid en uniformiteit in verschijning en gebruik van de woningen en erven en is er natuurlijk de bijzondere eigendomsstructuur, met het appartementsrecht, de CvE-VvE-structuur en de vrij recente financiële transactie met de gemeente.

Zoals ik al vaker heb benoemd kun je het transformatieproces zien als een momentum, een keerpunt: welke kant gaan we op met het park. Dan komen ook onderwerpen voorbij bij die niet direct met die woonbestemming te maken hebben, maar waar je wel over moet nadenken. Je kunt dat moment, waarop je alles eens even opschudt en nadenkt over de toekomst, ook gebruiken. Dat bedoel ik met momentum.

De hoofdlijnen

Die fundamentele zaken of hoofdlijnen waarover je het volgens mij zou moeten hebben zou je in drie delen kunnen knippen. Ik heb ze opgebouwd rondom 'woning en erf' (zeg maar de 158 m²), de 'collectieve ruimte' (de wegen, het groen en de ondergrondse Infra) en de 'gezamenlijke voorzieningen' (zwembad, receptie, kantine, tennisbaan etc.)

Woning en erf.

Hoe kan/mag een bewoner op Ermerzand eigenlijk wonen? Is de structuur van de bestaande woningen en 158 m² huis en erf nog steeds de basis of zouden we dat los willen laten? De stedebouwkundige analyse zoals we die nu hebben en de in tijd gegroeide praktijk geven hier misschien wel aanleiding voor. Een meer situationele en pragmatische benadering zou misschien ook kunnen: op sommige plekken binnen het park zou een woning en/of een erf best wat groter kunnen zijn, op andere plekken juist niet. Een recreant heeft andere 'tuinwensen' dan een vaste bewoner: hoe handhaaf je de kwaliteiten, hoe voorkom je uitwassen of zijn die uitwassen eigenlijk reële behoeften bij permanente bewoning? Houden we vast aan een uniforme uitstraling (voortkomend uit de recreatieve verhuur) of kan daar ook ruimte in komen? Durven/willen we VvE-regels daarover loslaten of niet? Houden we vast aan het concept van compacte woningen en erven, met veel gezamenlijk groen of laten we dat (een beetje tot volledig) los?

Hiermee verband houdt natuurlijk de discussie over het eigendom: als je grotere tuinen in sommige gevallen aanvaardbaar vindt, hoe regel je dat dan? Wordt het gebruikrecht vergroot of is verkoop van de kavels een optie?

De collectieve ruimte.

Zijn we tevreden met de aard en kwaliteit van de collectieve ruimte? Wie is de aangewezen/meest geschikte partij om de collectieve ruimte in bezit te hebben en te beheren? Is en blijft dat de VvE/CvE? Zo ja, wat vindt de gemeente daar dan van in relatie tot de woonfunctie? Zijn er dan eisen of wensen die de VvE/CvE moet oppakken? Is de VvE/CvE is staat tot in lengte van jaren het beheer te borgen?

Memo

Zou overdracht aan de gemeente van het geheel of een deel van de collectieve ruimte toch te overwegen zijn? Wat komt daar dan bij kijken? Dan bedoel ik niet een technische opsomming van eisen, maar bijvoorbeeld een plan of een groeimodel waarin het collectieve eigendom geheel of gedeeltelijk overgaat naar de gemeente op een manier die gemeente en park past. Is dat überhaupt te bedenken?

Ook hier de discussie over het eigendom en de kosten, inclusief de vraag: als het eigendom bij de VvE blijft, wat betalen eigenaren en de CvE/VvE dan en wat krijgen ze daarvoor.

De gezamenlijke voorzieningen.

Wat wil/kan de VvE/CvE met de bestaande voorzieningen? Komt er vrijkomende ruimte in beeld die op een andere wijze ingevuld/geëxploiteerd kan worden?

Uiteraard hangen de boven genoemde thema's ook onderling met elkaar samen. Daarom moet het ook in samenhang en van grof naar fijn worden uitgewerkt. De onderwerpen 1. en 2 zouden een gezamenlijke zoektocht van VvE/CvE en gemeente moeten zijn, onderwerp 3. is vooral 'des parks', waarbij de gemeente kan meedenken.

Vervolg

Ik stel me voor dat we over de drie hoofdonderwerpen de komende tijd doornemen. Doel is dan tot een voorstel-op-hoofdlijnen te komen voor het betreffende onderwerp. Daarbij kunnen we gebruik maken van de kennis/inzichten die we de afgelopen tijd al hebben vergaard, maar moeten we ervoor waken dat het te ver in detail gaat én we moeten bereid zijn vrij te denken en te spreken. We moeten echt 10 jaar vooruit durven kijken: als er op Ermerzand in 2034 overal gewoond mag worden, hoe zou het park er dan uit moeten zien, wat zijn de kwaliteiten die we moeten behouden, waar liggen kansen/ruimte voor verandering, wat moet anders omdat het achterhaald is, wie gaat waarover en/of is eigenaar van wat etcetera. Niet makkelijk, wel noodzakelijk.

Dat vraagt per sessie een goede voorbereiding, zodat we ons beperken tot de hoofdzaken, de fundamentele keuzes. Als we die keuzes in onderlinge samenhang hebben gemaakt of tot een aantal scenario's zijn gekomen, zijn we al bijna bij een soort streefbeeld. Dan is het ook de hoogste tijd om naar de achterbanen (eigenaren op het park en de gemeente) te gaan en te vragen hoe zij er tegenaan kijken. Vanuit keuzes op hoofdlijnen kunnen we verder detailleren en uitwerken richting een transformatieplan: hoe doen we het precies, wie doet wat wanneer en wie betaalt.

Tot slot

Soms moet je even afstand nemen om het overzicht te hervinden. Natuurlijk pretendeer ik niet de wijsheid in pacht te hebben, maar ik denk dat we soms in details verzanden en vervolgens merken dat we nog geen standpunt of keuze hebben gemaakt over de hoofdzaken en daarom niet verder kunnen met de details..... Het lijkt mij goed dat te doorbreken en eerst over de hoofdzaken een ei te leggen.

Ik ben benieuwd of jullie mijn analyse delen...

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

NIEUWSBRIEF 5 Ermerzand

In maart van dit jaar ontving u van ons de laatste nieuwsbrief over de plannen voor transformatie op bungalowpark Ermerzand. In deze nieuwsbrief gaven we aan dat we aan de slag zijn met verschillende mogelijke vormen van transitie. En het in kaart brengen van de kosten en baten die dit met zich meebrengt. In deze nieuwsbrief praten we u graag bij over de laatste stand van zaken. De tekst van deze nieuwsbrief is tot stand gekomen met medewerking van gemeente Coevorden.

Heeft u vragen? Dan kunt u deze sturen aan de Werkgroep via: transitie.ermerzand@gmail.com.

Waar staan we nu?

Gemeente Coevorden is bezig met het programma Vitale Vakantieparken. Doel van dit programma is om de recreatieve sector in de gemeente sterker op de kaart te zetten. Bij parken die geen recreatieve toekomst meer hebben en waar veel wordt gewoond, zoals bungalowpark Ermerzand, onderzoekt de gemeente samen met bungalowwegenaren of een verandering naar een woonbestemming wenselijk en haalbaar is.

Eind januari tekenden de Werkgroep en wethouder Steven Stegen een afsprakenbrief. Daarin is vastgelegd dat we gezamenlijk onderzoek doen naar de wenselijkheid en haalbaarheid van het veranderen van het bungalowpark naar een park waar gewoond mag worden.

Op dit moment zijn we bezig met het opstellen van een streefbeeld voor het park. Hiervoor heeft de Werkgroep verschillende gesprekken gevoerd met specialisten binnen de gemeente. Daarnaast zijn we aan de slag geweest met de taxatie en de toets van het bouwbesluit.

Opstellen van een streefbeeld voor het park

Op dit moment onderzoeken we hoe we een verandering van bestemming vorm kunnen geven. We zijn daarom op dit moment aan de slag met het opstellen van een streefbeeld. In dit streefbeeld staat hoe het park er over een aantal jaar uit moet of kan zien, wat de sterke punten zijn van het park en wat er nog verbeterd moet worden. Om dit beeld op te stellen, heeft de werkgroep in de afgelopen periode gesprekken gevoerd met verschillende vertegenwoordigers van de gemeente over verschillende thema's. Denk aan verlichting, groen, verkeer en wegen. Hieronder volgt een korte samenvatting van wat er tijdens deze gesprekken is besproken. In het najaar vinden de laatste gesprekken plaats, daarna werken we richting een afronding van het streefbeeld. Dit streefbeeld presenteren we aan u in een volgende ALV.

Verlichting

Over het algemeen zijn de eigenaren tevreden over de verlichting van het park. Op sommige plaatsen wordt wel ervaren dat er te weinig licht aanwezig is. Het park denkt na over het eventueel toepassen van bewegingsmelders op donkere plekken. De gemeente is bezig met het schrijven van nieuw beleid, waarbij het uitgangspunt is: donker waar het kan en licht waar het moet. Dit in verband met het verminderen van lichtvervuiling voor flora en fauna. De gemeente zal vanuit haar deskundigheid kijken naar de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen.

Groen

Als je het bungalowpark op komt rijden, dan krijg je als eerste een indruk van een mooi groen bos-park met veel uitstraling. Dit is één van de redenen waarom het park bij velen geliefd is om te wonen en verblijven. Dit is iets wat we moeten koesteren en in stand houden. Om het park zo groen te houden is het van belang dat we een aantal maatregelen nemen zoals het vasthouden van water, minder maaien, meer diversiteit, ontstenen van de bodem, etc. Daarnaast wordt gekeken naar de

Met opmerkingen [ES1]: Ik heb dit erbij gezet, omdat wij feitelijk de input leveren voor de brief. Om te voorkomen dat er verwarring ontstaat van wie de nieuwsbrief nou is, vind ik het wel handig om hier duidelijk in te zijn (dus: de nieuwsbrief is van de werkgroep, maar de tekst is samen met de gemeente opgesteld).

invulling van het tenniseland. Het park heeft dit alles vastgelegd in een groenbeheerplan, die als input gebruikt kan worden bij een eventuele bestemmingswijziging.

Verkeer en riolering

Het park heeft nu een redelijk besloten uitstraling. Voor bezoekers is het onduidelijk of je wel of niet het park mag oprijden. De gemeente kan zich voorstellen dat bij een woonwijk/woonpark een meer open uitstraling past. Daarnaast wordt er gekeken naar het aspect veiligheid: is de nummering van de bungalows bijvoorbeeld logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Het parkeren op het park geeft momenteel geen problemen. Die worden ook niet verwacht bij wijziging van de bestemming. Bij een bestemmingswijziging moet wel nader onderzoek gedaan worden naar de consequenties en beperkingen van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Bijvoorbeeld op het gebied van verkeerssnelheid, woonerven en verlichting.

De wegen op het park liggen er al ongeveer 50 jaar. Hoewel de staat en ondergrond van deze wegen nog goed zijn, adviseert de gemeente om een onderhoudsplan op te stellen. Daarin staat hoe er omgegaan kan worden met schade, zoals scheuren en kapotgereden randen of bermen. Er zijn grote twijfels of AREA (afvalinzamelaar) met wagens over het park moet rijden. Voor het behoud van de weg is het beter om het ophalen van het afval bij de ingang van het park te laten. Indien de gemeente wegen over gaat nemen, zal het alleen gaan om de rondweg. De wegen naar de bungalows blijven bij het park of de eigenaren. In dat geval moet er een duidelijke afscheiding komen met verkaveling publiek en privaat. Onder weg wordt dan verstaan: inclusief de bermen, nutstracé, verlichting, etc.

De huidige riolering kan naar verwachting nog ongeveer 20 jaar mee. Wel is er een aantal bewoners die last heeft van wortels en enige mate van lokale verzakkingen. Het riool wordt momenteel geïnspecteerd, dit gaat geleidelijk. Over 2 jaar is naar verwachting alles geïnspecteerd (incl. huisaansluitingen).

Denk met ons mee over de toekomst van gezamenlijke voorzieningen

In de vorige nieuwsbrief gaven we aan dat we nadenken over verschillende vormen van transitie en de kosten die daarbij horen. De Werkgroep heeft gebruik gemaakt van een adviseur van Vitale Vakantieparken Drenthe. Diegene heeft twee scenario's in kaart gebracht:

1. Een minimumvariant, waarbij is uitgegaan dat de CVE vrijwel geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie wil hebben
2. Een maximumvariant, waarbij de CVE de nu aanwezige voorzieningen in eigendom, beheer en exploitatie wil houden en deze voorzieningen aan de eisen van deze tijd wil aanpassen.

Het gaat hierbij om de gezamenlijke voorzieningen op het park, zoals: receptieruimte, openbaar toilet, vergaderruimte, postbussenruimte, wasserette, zwembadgebouw, meerhuis, jeu de boulesbanen en parkeerterrein.

Met opmerkingen [ES2]: Om de tekst wat behapbaarder te maken heb ik de lange lijst met voorzieningen ingekort tot wat voorbeelden

Uiteraard zijn er tussen deze beide uiterste scenario's vele varianten mogelijk. Door de voor- en nadelen en de haalbaarheid van beide scenario's te bespreken en keuzes per voorziening te maken, ontstaat er vanzelf een (of meerdere) realistische variant(en), die we verder kunnen uitwerken.

Graag nemen we uw mening, kennis en advies als bungaloweigenaar over de toekomst van deze collectieve voorzieningen mee. Daarom willen we u vragen om de enquête bij deze nieuwsbrief in te vullen. We gebruiken de uitkomsten van de enquête om te komen tot een advies over de vorm van transformatie. Dit advies leggen we uiteindelijk aan alle eigenaren voor.

Taxatie op parkniveau

Bij een verandering naar een andere bestemming is het van belang om te weten in hoeverre de waarde van uw grond verandert. Om deze waardeverandering te kunnen bepalen, moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de grond in de huidige situatie (met bestemming 'recreatie') en de toekomstige situatie (met bestemming 'wonen'). Bij zo'n vergelijking gaat het niet om de waarde van een individuele vakantiewoning, maar de waardering van het 'woonrecht': wat is het gebruiksrecht nu waard en wat is de waarde na de bestemmingswijziging? Door de verandering van bestemming verandert de woning namelijk niet, maar veranderen de gebruiksmogelijkheden. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Inmiddels heeft (**wie?**) gesproken met een door het park voorgestelde taxateur en adviseur. Op dit moment stelt de taxateur de offerte op om deze taxatie uit te kunnen voeren.

Met opmerkingen [ES3]: Is erkent deze toetsje financieel al iets voor bungalow eigenaren of betaalt de gemeente dit? Is het handig om daar nog iets over te melden?

De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op bungalow- of perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder gunstige ligging binnen het park, of het al of niet in bezit zijn van een perceelsgebonden beschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast geeft de taxatie een overzicht van welke **zaken** waardeverhogend of -verlagend zijn.

Met opmerkingen [ES4]: Wat bedoel je met 'zaken'?

Bouwbesluit

Op **[wanneer?]** hebben alle bungalow eigenaren een mail (**?**) ontvangen van **(wie?)** over de toetsing van uw bungalow aan het huidige bouwbesluit, in verband met de mogelijke verandering naar permanente woonbestemming. Een aantal bungalow eigenaren heeft hierover vragen gesteld aan de Werkgroep (**klopt dat?**). Graag geven we hieronder een toelichting over deze toetsing. Daarmee hopen we een aantal vragen te kunnen beantwoorden. De projectleider van gemeente Coevorden neemt binnenkort contact op met eigenaren die een vraag over hun individuele situatie hebben gesteld.

Met opmerkingen [ES5]: Geven de vele vragen die er binnenkwamen lijkt het me handig om eerst even te duiden welk bericht mensen hebben gehad, van wie dat was en wat daarin stond.

Bij een bestemmingswijziging naar wonen moeten woningen voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012. Alle bouwwerken in Nederland moeten aan dit bouwbesluit voldoen. In dit besluit staan onder andere voorschriften over (brand)veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en milieu. De toetsing van de woningen op Ermerzand aan het Bouwbesluit is noodzakelijk voor de eventuele bestemmingswijziging. Daarnaast geeft het ook inzicht in de veiligheidsaspecten van de bungalow. De toets is puur technisch en gaat niet over hoe u uw bungalow gebruikt. In de bijlage bij deze nieuwsbrief is een toetsformulier bijgesloten, waarop u kunt zien op welke punten er getoetst wordt.

De toets wordt uitgevoerd door **[j]** een door het park ingehuurde deskundige, die veel ervaring heeft met het beoordelen van woningen en ook erkend wordt door de gemeente. We hebben ervoor gekozen om alle bungalows tegelijkertijd te laten toetsen, omdat dit voordeeliger is dan iedereen individueel te toetsen. Via de receptie wordt er met u een afspraak gemaakt over de datum van de toetsing. Dhr. **[j]** bezoekt uw bungalow om de toetsing te kunnen uitvoeren. Het is voor hem prettig dat iemand hem door de bungalow begeleidt. Er hoeven geen foto's van de binnenkant van uw woning gemaakt te worden. De inspectie duurt naar verwachting 15 tot 45 minuten. Tijdens de ronde door uw bungalow vult de toetser het toetsingsformulier in, dat ook in de bijlage bij deze nieuwsbrief zit. Daarbij geeft hij weer wat er eventueel aangepast moet worden aan

de bungalow om te voldoen aan het Bouwbesluit en maakt hij een samenvatting van het geheel.
Deze stuurt hij naar de Transitiecommissie van Ermerzand en gemeente Coevorden.

Met opmerkingen [ES6]: Krijgen eigenaren hier zelf ook een kopie van? En wat gebeurt er daarna met het rapport?
Dit mis ik nog in deze tekst:

Inmiddels zijn de eerste 3 woningen op het park getoetst. Daaruit blijkt dat zowel de basisbungalow als de standaard grotere bungalow de toets doorstaan. Met name bij wijzigingen aan de bungalow die in het verleden gedaan zijn zal bekijken moeten worden of deze voldoen aan het Bouwbesluit. Mochten er situaties zijn die niet voldoen aan het Bouwbesluit, dan zult u dit moeten aanpassen.

Dit bouwbesluit geldt ook voor woningen die een perceelsgebonden beschikking hebben en dus al permanent mogen wonen op Ermerzand. Deze woningen hadden al moeten voldoen aan dit Bouwbesluit, alleen is dit in het verleden nooit getoetst. Daarom hebben woningeigenaren die een perceelsgebonden beschikking hebben ook een mail ontvangen over de toetsing.

Vooruitblik naar de komende periode

Met opmerkingen [ES7]: Kunnen we hier nog een termijn aan hangen? Wanneer zetten we welke stappen?

In de komende periode gaat de Werkgroep samen met de gemeente verder in gesprek over:
- Belastingen: het verschil in belastingen tussen recreëren en wonen. En de effecten die er zijn voor eigenaren met een beschikking;
- Afval: de gemeente is bezig met het maken van nieuw afval beleid. Na de zomervakantie wordt de Werkgroep bijgepraat over dit beleid;
- Ruimtelijke ordening: de effecten bij een bestemmingswijziging voor de huidige woningen.
Daarnaast kijken we naar het huishoudelijk reglement en welke zaken het park wenst mee te nemen in het bestemmingsplan om de huidige kwaliteit te behouden;
- Kwaliteitsimpuls: de toegevoegde waarde die ontstaat door de bestemmingswijziging;
- Transitieplan: het vastleggen van de tot nu toe gemaakte afspraken.

Met opmerkingen [ES8]: Wat voor effecten?

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

BIJLAGE 1 NIEUWSBRIEF ERMERZAND nr. 5

Enquête algemene voorzieningen

Wij zullen als park een aantal keuzes moeten maken over onze algemene voorzieningen. Deze vraag speelde al doordat een aantal voorzieningen verouderd zijn en aan forse investeringen toe waren en we ons afvroegen hoe deze nog worden gebruikt. Ook zijn in bepaalde gevallen eisen ten aanzien van een voorziening (bv. zwembad) steeds strenger geworden. Daarnaast kunnen we deze voorzieningen bekijken in relatie tot de mogelijke nieuwe woonbestemming. Dat betekent dat we keuzes moeten maken en dat willen we graag samen met alle eigenaren doen. Wij zouden het heel fijn vinden als u de enquête zou willen invullen en willen mailen naar receptie@bungalowparkmerzand.nl of via de post verzenden naar de receptie. We nemen alle ideeën en meningen mee en zullen hierop een voorstel indienen en bespreken in de ALV van 18 november as.

De transitiecommissie heeft op 12 mei jl. en 30 juni jl. overleggen gevoerd met de gemeente over de toekomst van de algemene voorzieningen. Via de inmiddels toegezonden verslagen kunt u kennisnemen van de punten die tijdens deze gesprekken besproken zijn en hoe de commissie denkt over de toekomst van deze voorzieningen.. Daarnaast vindt u in die verslagen ook meer uitleg over de huidige staat en het gebruik. U kunt ook eerst de enquête invullen en naderhand vergelijken.

In deze enquête hebben we bij elke voorziening de volgende keuzemogelijkheden:

- Behouden in huidige vorm en opknappen
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

Voor de centrale ruimte in het centrumgebouw is bij de overweging belangrijk om te beseffen dat deze naast het feitelijk gebruik ook een sociale component heeft door de ontmoetingsfunctie. Dat kan wel betekenen dat een aantal functies (aangepast) behouden blijven in een aangepaste vorm. Het gehele centrumgebouw zou daarmee ook herontwikkeld kunnen worden. Eventueel te bekostigen met opbrengsten van een aantal nieuw te ontwikkelen woningen.

Een aantal zaken achten wij noodzakelijk om te behouden

- Opslag voor groenonderhoud, indien dit bij het park blijft
- Bestuurs-/vergaderruimte bij de receptie (al dan niet met archief van het park)

Voor een aantal andere zaken zouden wij een alternatieve bestemming kunnen meenemen. Bv. de huidige beheerderswoning verkopen of herontwikkelen.

Zie voor de vragen de volgende pagina

1. Tennisbaan

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

2. Het eiland

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

3. Zwemwater natuurbad

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

4. Strand met openbaar toilet

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

5. Centrumgebouw

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

a. Zwembad

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

b. Wasserette

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

c. Fitnessruimte

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

d. Receptie

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

e. Postruimte

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

f. Meerhuis (voormalige beheerderswoning)

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

6. Jeu de boulesbaan

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

7. Speeltuin

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

8. Midgetgolf

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

9. Algemene parkeerplaats bij de entree met vuilcontainer

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

10. Welke alternatieve mogelijkheden ziet u voor het eiland

- Toelichting/opmerking:
-
-
-
-
-

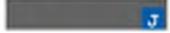
11. Wat mist u nog als het een 'woonpark' wordt

- Toelichting/opmerking:
-
-
-
-
-

12. Overige Toelichting/opmerking

-
-
-
-
-

BIJLAGE 2 NIEUWSBRIEF ERMERZAND nr. 5**Checklist transformatie recreatiewoning naar bestaande bouw**

Park:	Ermerzand	
Datum:	d.d.	
Uitgevoerd door:		HUISNUMMER ###

Startvragen

Vloeropp. Minimaal 7,5m ² breedte> 2,4m hoogte> 2,1 m	j/n
Huis houtachtig constructie afstand groter dan 5 meter	j/n
Elk verblijfsgebied lichttoetreding 0,6m ² en ventilatie aanwezig	j/n

Afdeling Bouwbesluit	Onderwerp	Eisen	Beoordeling voldoet/voldoet niet
afd 2.1	algemene sterkte van de bouwconstructie	NEN 8700	
afd 2.4	overbruggen van hoogteverschillen	Hoogteverschil > 0,22m in vluchtroute te overbruggen door vaste trap of vaste hellingbaan	
afd 2.8	beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie	*t.p.v stookplaats (open haard) zijn steenachtige of vuurvaste materialen toegepast *rookgasafvoer is brandveilig *afstand tussen rookgasafvoer van haard/allesbrander en brandgevaarlijk dak van een ander bouwwerk ten minste 15m *open verbrandingstoestel ligt niet in toiletruimte of badruimte	
afd 2.9	beperking van ontwikkeling van brand en rook	*oppervlakte van constructieonderdelen binnen de woning voldoet aan brandklasse D en rookklasse s2	
afd 2.10	beperking van uitbreiding van brand	elke woning moet een apart brandcompartiment zijn	
afd 2.11	verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook	elke woning is een subbrandcompartiment	
afd 2.12	vluchtroutes	*loopafstand tussen punt in verblijfsgebied en uitgang woning mag max 45 m *vrije doorgang vluchtroutes ten minste 0,5 x 1,7 m	
afd 3.5	wering van vocht	*uitwendige scheidingsconstructie en vloeren boven kruipruimten moeten waterdicht zijn	
afd 3.6	luchtvervanging	*ventilatie verblijfsruimte ten minste 0,7 dm ³ /s/m ² en minimaal 7 dm ³ /s *ventilatie ruimte met kooktoestel ten minste 21 dm ³ /s *ventilatie toiletruimte ten minste 7 dm ³ /s, badruimte tenminste 14dm ³ /s	

		*ventilatie opstelplaats gasmeter ten minste 1 dm ³ /s/m ² en minimaal 2dm ³ /s	
afd 3.7	spuivoorziening	spuiventilatie in elke verblijfsruimte min 3 dm ³ /s/m ²	
afd 3.10	bescherming tegen ratten en muizen	openingen in uitwendige scheidingsconstructies max 0,01m breed	
afd 3.11	daglicht	*ten minste 0,5 m ² per verblijfsruimte *glasoppervlak van ca 0,6m ²	
afd 4.1	verblijfsgebied en verblijfsruimte	* in totaal ten minste 10m ² verblijfsgebied per woning (mag verspreid liggen over de woning) *hoogte boven vloer van verblijfsgebied en verblijfsruimte ten minste 2,1m *ten minste 1 verblijfsgebied/verblijfsruimte met 'woonmatje' van ten minste 7,5m ² overal ten minste 2,4m en ten minste 2,1m	
afd 4.2	toiletruimte	*ten minste 1 toiletruimte beschikbaar voor elke woning (mag gemeenschappelijk zijn met andere woningen) *vloeropp. Toiletruimte ten minste 0,64m ² , breedte ten minste 0,6m hoogte ten minste 2m	
afd 4.7	opstelplaatsen	*een opstelplaats voor een aanrecht en opstelplaats voor een kooktoestel *opstelplaats aanrecht ten minste 0,7m x 0,4m *opstelplaats kooktoestel ten minste 0,4m x 0,4m	
afd 6.2	voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	*cf NEN 1010:1962 *cf NEN 8087+A1:2018	
afd 6.3	watervoorziening	*cf NEN 1006:1981	
afd 6.5	Tijdig vaststellen van brand	*rookmelders verreist	

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

BIJLAGE 1_NIEUWSBRIEF ERMERZAND nr. 5

Enquête algemene voorzieningen

Wij zullen als Park-park een aantal keuzes moeten maken over onze algemene voorzieningen. Deze vraag speelde al doordat een aantal voorzieningen verouderd zijn en aan forse investeringen toe waren en we ons afvroegen hoe deze nog worden gebruikt. Ook zijn in bepaalde gevallen eisen ten aanzien van een voorziening (Per zwembad) steeds strenger geworden (bw-zwembad). Daarnaast kunnen we deze voorzieningen bekijken in relatie tot de mogelijke nieuwe woonbestemming. Dat betekent dat we keuzes moeten maken en dat willen we graag samen met alle eigenaren doen. Wij zouden het heel fijn vinden als u de enquête-enquête zou willen invullen en willen verzenden naar de receptie. Dan nemen we ook uw mening mee in de evaluatie van alle enquêtes We nemen alle ideeën en meningen mee en zullen hierop een voorstel indienen en bespreken in de ALV. Deze evaluatie zullen we met een voorstel indienen en bespreken in de ALV.

Met opmerkingen [ES1]: Hoe? Mogen mensen dit zelf printen of...?

Met opmerkingen [ES2]: Van 18 november?

De transitiecommissie heeft op 12 mei jl. en 30 juni jl. overleggen gevoerd met de gemeente over de toekomst van de algemene voorzieningen. Via deze verslagen kunt u kennisnemen van de punten die tijdens deze gesprekken besproken zijn en hoe de commissie denkt over de toekomst van deze voorzieningen. Via de verslagen van de bijeenkomsten van de transitiecommissie met de gemeente kunt u zich nog meer inhoudelijk op de hoogte stellen, hoe de Commissie denkt over de toekomst van de algemene voorzieningen. Dit betreft de verslagen van 12 mei jl. en 30 juni jl. Daarnaast vindt u in die verslagen ook meer uitleg over de huidige staat en het gebruik. U kunt ook eerst de enquête invullen en naderhand vergelijken.

Met opmerkingen [ES3]: Waar kunnen mensen die vinden?

Daarbij In deze enquête hebben we bij elke voorziening de volgende keuzemogelijkheden:

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

Voor de centrale ruimte in het centrumgebouw is bij de overweging belangrijk om te beseffen dat deze naast het feitelijk gebruik ook een sociale component heeft door de ontmoetingsfunctie. Dat kan wel betekenen dat een aantal functies (aangepast) behouden blijven in een aangepaste vorm. Het gehele centrumgebouw zou daarmee ook herontwikkeld kunnen worden. Eventueel te bekostigen met opbrengsten van een aantal nieuw te ontwikkelen woningen.

Een aantal zaken achten wij noodzakelijk om te behouden

- Opslag voor groenonderhoud, indien dit bij het park blijft
- Bestuurs-/vergaderruimte bij de receptie (al of dan niet met archief van het park)

Voor een aantal andere zaken zouden wij een alternatieve bestemming kunnen meenemen. Bv. de huidige beheerderswoning verkopen of herontwikkelen.

Zie voor de vragen de volgende pagina

1. Tennisbaan

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

2. Het eiland

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

3. Zwemwater

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

Met opmerkingen [ES4]: Wat is het verschil tussen zwemwater en zwembad?

4. Strand met openbaar toilet

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

5. Centrumgebouw

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

a. Zwembad

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

b. Wasserette

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

c. Fitnessruimte

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

d. Receptie

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

e. Postruimte

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

f. Meerhuis vml.(voormalige Beheerderswoning)beheerderswoning

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

6. Jeu de boulesbaan

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

7. Speeltuin

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

8. Midgetgolf

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

9. Algemene parkeerplaats bij de entree met vuilcontainer

- Behouden in huidige vorm en opknappen.
- Behouden en afslanken/verkleinen
- Behouden en uitbouwen/vergroten
- Opheffen
- Anders, namelijk:
- Toelichting/opmerking:

10. Welke alternatieve mogelijkheden ziet u voor het eiland

- Toelichting/opmerking:
-
-
-
-
-

11. Wat mist u nog als het een ‘woonpark’ wordt

- Toelichting/opmerking:
-
-
-
-
-

12. Overige Toelichting/opmerking

-
-
-
-
-

BIJLAGE 2 NIEUWSBRIEF ERMERZAND nr. 5**Checklist transformatie recreatiewoning naar bestaande bouw**

Park:	Ermerzand	HUISNUMMER ####
Datum:	3	
Uitgevoerd door:	3	

Startvragen

Vloeropp. Minimaal 7,5m ² breedte> 2,4m hoogte> 2,1 m	j/n
Huis houtachtig <u>comstructie-constructie</u> afstand groter dan 5 meter	j/n
Elk verblijfsgebied lichttoetreding 0,6m ² en <u>ventilatie-ventilatie</u> aanwezig	j/n

Afdeling Bouwbesluit	Onderwerp	Eisen	voldoet/voldoet niet Beoordeling
afd 2.1	algemene sterkte van de bouwconstructie	NEN 8700	
afd 2.4	overbruggen van hoogteverschillen	Hoogteverschil > 0,22m in vluchtroute te overbruggen door vaste trap of vaste hellingbaan	
afd 2.8	beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie	*t.p.v stookplaats (open haard) zijn steenachtige of vuurvaste materialen toegepast *rookgasafvoer is brandveilig *afstand tussen rookgasafvoer van haard/allesbrander en brandgevaarlijk dak van een ander bouwwerk ten minste 15m *open verbrandingstoestel ligt niet in toiletruimte of badruimte	
afd 2.9	beperking van ontwikkeling van brand en rook	*oppervlakte van constructieonderdelen binnen de woning voldoet aan brandklasse D en rookklasse s2	
afd 2.10	beperking van uitbreidung van brand	elke woning moet een apart brandcompartiment zijn	
afd 2.11	verdere beperking van uitbreidung van brand en beperking van verspreiding van rook	elke woning is een subbrandcompartiment	
afd 2.12	vluchtroutes	*loopafstand tussen punt in verblijfsgebied en uitgang woning mag max 45 m *vrije doorgang vluchtroutes ten minste 0,5 x 1,7 m	
afd 3.5	wering van vocht	*uitwendige scheidingsconstructie en vloeren boven kruipruimten moeten waterdicht zijn	
afd 3.6	luchtverversing	*ventilatie verblijfsruimte ten minste 0,7 dm ³ /s/m ² en minimaal 7 dm ³ /s *ventilatie ruimte met kooktoestel ten minste 21 dm ³ /s *ventilatie toiletruimte ten minste 7 dm ³ /s, badruimte ten m-inste 14dm ³ /s	

		*ventilatie opstelplaats gasmeter ten minste 1 dm ³ /s/m ² en minimaal 2dm ³ /s	
afd 3.7	spulvoorziening	spuiventilatie in elke verblijfsruimte ten minste 3 dm ³ /s/m ²	
afd 3.10	bescherming tegen ratten en muizen	openingen in uitwendige scheidingsconstructies max 0,01m breed	
afd 3.11	daglicht	*ten minste 0,5 m ² per verblijfsruimte *glasoppervlak glasoppervlak van ca 0,6m ²	
afd 4.1	verblijfsgebied en verblijfsruimte	* in totaal ten minste 10m ² verblijfsgebied per woning (mag verspreid liggen over de woning) *hoogte boven vloer van verblijfsgebied en verblijfsruimte ten minste 2,1m *ten minste 1 verblijfsgebied/verblijfsruimte met 'woonmatje' van ten minste 7,5m ² overal ten minste 2,4m en ten minste 2,1m	
afd 4.2	toiletruimte	*ten minste 1 toiletruimte beschikbaar voor elke woning (mag gemeenschappelijk zijn met andere woningen) *vloeropp. Toiletruimte ten minste 0,64m ² , breedte ten minste 0,6m hoogte ten minste 2m	
afd 4.7	opstelplaatsen	*een opstelplaats voor een aanrecht en opstelplaats voor een kooktoestel *opstelplaats aanrecht ten minste 0,7m x 0,4m *opstelplaats kooktoestel ten minste 0,4m x 0,4m	
afd 6.2	voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	*cf NEN 1010:1962 *cf NEN 8087+A1:2018	
afd 6.3	watervoorziening	*cf NEN 1006:1981	
afd 6.5	Tijdig vaststellen van brand	*rookmelders verreist	

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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 transitie Ermerzand

Geachte Bungaloweigenaar,

In maart van dit jaar ontving u van ons de laatste nieuwsbrief over de plannen voor transformatie op bungalowpark Ermerzand. In deze nieuwsbrief gaven we aan dat we aan de slag zijn met verschillende thema's van transitie. En het in kaart brengen van de kosten en baten die dit met zich meebrengt. In deze nieuwsbrief praten we u graag bij over de laatste stand van zaken. De tekst van deze nieuwsbrief is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Coevorden. De nieuwsbrief is deze keer wat langer dan de vorige editie, maar we willen u als Transitiecommissie graag zo goed mogelijk informeren.

Heeft u vragen? Dan kunt u deze sturen aan de Commissie via:
transitie.ermerzand@gmail.com.



Commissie

- [REDACTED] J
- [REDACTED] J
- [REDACTED] J

Ondersteuning Commissie

- [REDACTED] J

INHOUD

- Waar staan we nu?
- Bijeenkomsten op het park
- Opstellen van een streefbeeld
- Denk mee over de toekomst van gezamenlijke voorzieningen
- Taxatie op parkniveau
- Bouwbeleid
- Vooruitblik naar komende periode
- Werkgroep

BRON FOTO'S

- FB pagina bewoners Ermerzand

Waar staan we nu?

Eind januari tekenden de Transitiecommissie en wethouder Steven Stegen een afsprakenbrief. Daarin is vastgelegd dat we gezamenlijk het onderzoek opstarten naar de wenselijkheid en haalbaarheid van het veranderen van het bungalowpark naar een park waar gewoond mag worden.

Op dit moment zijn we bezig met het opstellen van een streefbeeld voor het park. Hiervoor heeft de Transitiecommissie verschillende gesprekken gevoerd met specialisten binnen de gemeente. Daarnaast zijn we aan de slag geweest met de taxatie en de toets van het bouwbesluit. De uitkomsten van deze overleggen kunt u lezen via de verslagen die van deze overleggen zijn gemaakt.

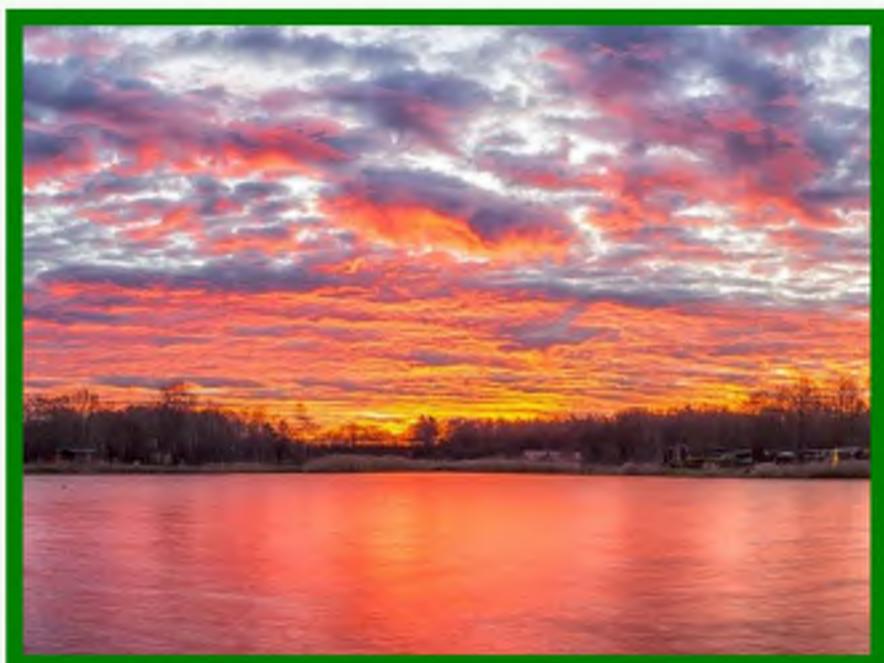
Bijeenkomsten op 12 oktober en 18 november

Wij verwachten dat we tegen het einde van het jaar alle benodigde thema's hebben besproken en de kosten en opbrengsten met de toekomstvisie van het park in beeld hebben. Daarom willen we graag alvast 18 november a.s. reserveren voor een informatiebijeenkomst voor alle eigenaren. Om u als eigenaar zoveel mogelijk in de gelegenheid te stellen om hierbij aanwezig te zijn, combineren we dit met de al geplande ALV.

In voorbereiding hierop is er op 12 oktober a.s. een inloopavond op het park, waar zowel betrokkenen van de gemeente, adviseurs en vertegenwoordigers van de transitiecommissie van het park aanwezig zijn om alle individuele vragen te beantwoorden. Deze vragen zullen we daar waar het kan beantwoorden, verzamelen, vanzelfsprekend anonimiseren en verwerken in een overzicht waarin alle vragen en antwoorden staan. Die vragen en antwoorden zullen we na de bijeenkomst met u delen en ook zoveel mogelijk meenemen in de informatiebijeenkomst van 18 november.

Opstellen van een streefbeeld voor het park

Op dit moment onderzoeken we hoe we een verandering van bestemming vorm kunnen geven. We zijn daarom aan de slag met het opstellen van een streefbeeld. In dit streefbeeld staat hoe het park er over een aantal jaar uit moet of kan zien, wat de sterke punten zijn van het park en wat er nog verbeterd moet worden. De eerste aanzet hiervoor is een stedenbouwkundige analyse. Om hier invulling aan te geven, heeft de Transitiecommissie in de afgelopen periode gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de gemeente over verschillende thema's. Denk aan verlichting, groen, verkeer en wegen. Hieronder volgt een korte samenvatting van wat er tijdens deze gesprekken is besproken. In het najaar vinden de laatste gesprekken plaats, daarna werken we richting een afronding van het streefbeeld. Dit streefbeeld presenteren we aan u in een volgende ALV.



Verlichting

Over het algemeen zijn de eigenaren tevreden over de verlichting van het park. Op sommige plaatsen wordt wel ervaren dat er te weinig licht aanwezig is. Het park denkt na over het eventueel toepassen van bewegingsmelders op donkere plekken. De gemeente is bezig met het schrijven van nieuw beleid, waarbij het uitgangspunt is: donker waar het kan en licht waar het moet. Dit in verband met het verminderen van lichtvervuiling voor flora en fauna. De gemeente zal vanuit haar deskundigheid kijken naar de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen.

Groen

Als je het bungalowpark op komt rijden, dan krijg je als eerste een indruk van een mooi groen bos-park met veel uitstraling. Dit is één van de redenen waarom het park bij velen geliefd is om te wonen en verblijven. Dit is iets wat we moeten koesteren en in stand houden. Om het park zo groen te houden is het van belang dat we een aantal maatregelen nemen zoals het vasthouden van water, minder maaien, meer diversiteit, ontstenen van de bodem, etc. Daarnaast wordt gekeken naar de invulling van het tennisveld. Het park heeft dit alles vastgelegd in een groenbeheerplan, die als input gebruikt kan worden bij een eventuele bestemmingswijziging.

Verkeer en riolering

Het park heeft nu een redelijk besloten uitstraling. Voor bezoekers is het onduidelijk of je wel of niet het park mag oprijden. De gemeente kan zich voorstellen dat bij een woonwijk/woonpark een meer open uitstraling past. Daarnaast wordt er gekeken naar het aspect veiligheid: is de nummering van de bungalows bijvoorbeeld logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Het parkeren op het park geeft momenteel geen problemen. Die worden ook niet verwacht bij wijziging van de bestemming. Bij een bestemmingswijziging moet wel nader onderzoek gedaan worden naar de consequenties en beperkingen van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Bijvoorbeeld op het gebied van verkeerssnelheid, woonerven en verlichting.

De wegen op het park liggen er al ongeveer 50 jaar. Hoewel de staat en ondergrond van deze wegen nog goed zijn, adviseert de gemeente om een onderhoudsplan op te stellen. Daarin staat hoe er omgegaan kan worden met schade, zoals scheuren en kapotgereden randen of bermen. Er zijn grote twijfels of AREA (afvalinzamelaar) met wagens over het park moet rijden. Voor het behoud van de weg is het beter om het ophalen van het afval bij de ingang van het park te laten. Als de gemeente wegen over gaat nemen, zal het alleen gaan om de rondweg. De wegen naar de bungalows blijven bij het park of de eigenaren. In dat geval moet er een duidelijke erfscheid komen met verkaveling publiek en privaat. Onder weg wordt dan verstaan: inclusief de bermen, nutstracé, verlichting, etc.

De huidige riolering kan naar verwachting nog ongeveer 20 jaar mee. Wel zijn er een aantal bewoners die last hebben van wortels en enige mate van lokale verzakkingen. Het riool wordt momenteel geïnspecteerd, dit gaat geleidelijk. Over 2 jaar is naar verwachting alles geïnspecteerd (incl. huisaansluitingen).



Denk met ons mee over de toekomst van gezamenlijke voorzieningen

In de vorige nieuwsbrief gaven we aan dat we nadenken over verschillende vormen van transitie en de kosten die daarbij horen. De Transitiecommissie heeft gebruik gemaakt van een adviseur van Vitale Vakantieparken Drenthe. Diegene heeft twee scenario's in kaart gebracht:

1. Een minimumvariant, waarbij is uitgegaan dat de CVE vrijwel geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie wil hebben
2. Een maximumvariant, waarbij de CVE de nu aanwezige voorzieningen in eigendom, beheer en exploitatie wil houden en deze voorzieningen aan de eisen van deze tijd wil aanpassen.

Het gaat hierbij om de gezamenlijke voorzieningen op het park, zoals: receptieruimte, openbaar toilet, vergaderruimte, postbussenruimte, wasserette, zwembadgebouw, meerhuis, jeu de boulesbanen en parkeerterrein.

Uiteraard zijn er tussen deze beide uiterste scenario's vele varianten mogelijk. Door de voor- en nadelen en de haalbaarheid van beide scenario's te bespreken en keuzes per voorziening te maken, ontstaat er vanzelf een (of meerdere) realistische variant(en), die we verder kunnen uitwerken.

Graag nemen we uw mening, kennis en advies als bungaloweigenaar over de toekomst van deze collectieve voorzieningen mee. Daarom willen we u vragen om de enquête bij deze nieuwsbrief in te vullen. We gebruiken de uitkomsten van de enquête om te komen tot een advies over de vorm van transformatie. Dit advies leggen we uiteindelijk aan alle eigenaren voor.



Taxatie op parkniveau

Bij een verandering naar een andere bestemming is het van belang om te weten in hoeverre de waarde van uw grond verandert. Om deze waardeverandering te kunnen bepalen, moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de grond in de huidige situatie (met bestemming 'recreatie') en de toekomstige situatie (met bestemming 'wonen'). Bij zo'n vergelijking gaat het niet om de waarde van een individuele vakantiewoning, maar de waardering van het 'woonrecht': wat is het gebruiksrecht nu waard en wat is de waarde na de bestemmingswijziging? Door de verandering van bestemming verandert de woning namelijk niet, maar veranderen de gebruiksmogelijkheden. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Zowel het park als de gemeente hebben mogelijke taxateurs voorgesteld. Inmiddels is gekozen voor Zwanenburg, de partij die door het park was voorgesteld. Hij zal worden bijgestaan door [redacted] een ervaren taxateur van vakantieparken. Op dit moment stelt de taxateur de offerte op om deze taxatie uit te kunnen voeren. De kosten hiervoor worden voor de eigenaren meegenomen in het totale kosten-baten verhaal van de transitie. Deze kosten worden eerst voorgefinancierd door de gemeente. Gaat de transitie niet door, dan worden de kosten ook niet doorgerekend.

De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op bungalow- of perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder gunstige ligging binnen het park, of het al of niet in bezit zijn van een perceelsgebonden beschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast geeft de taxatie een overzicht van welke zaken waardeverhogend of -verlagend zijn.



Bouwbesluit

Onlangs hebben alle bungaloweigenaren een mail ontvangen van de Commissie over de toetsing van uw bungalow aan het bouwbesluit, in verband met de mogelijke verandering naar permanente woonbestemming. Een aantal bungaloweigenaren heeft hierover vragen gesteld aan de Commissie en heeft verzocht om meer uitleg en duiding. Graag geven we hieronder een toelichting over deze toetsing. Daarmee hopen we een aantal vragen te kunnen beantwoorden. Daarnaast zullen we de individuele vragen met de betrokken eigenaren opnemen.

Bij een bestemmingswijziging naar wonen moeten woningen voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012. Alle bouwwerken in Nederland moeten aan dit bouwbesluit voldoen. In dit besluit staan onder andere voorschriften over (brand) veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en milieu. De toetsing van de woningen op Ermerzand aan het Bouwbesluit is noodzakelijk voor de eventuele bestemmingswijziging. Daarnaast geeft het ook inzicht in de veiligheidsaspecten van de bungalow. De toets is puur technisch en gaat niet over hoe u uw bungalow gebruikt. In de bijlage bij deze nieuwsbrief is een toetsformulier bijgesloten, waarop u kunt zien op welke punten er getoetst wordt.

De toets wordt uitgevoerd door [REDACTED] een door het park ingehuurde deskundige, die veel ervaring heeft met het beoordelen van woningen. Hij wordt ook erkend als deskundige door de gemeente. We hebben ervoor gekozen om alle bungalows tegelijkertijd te laten toetsen, omdat dit voordeliger is dan het individueel toetsen van woningen. Via de receptie wordt er met u een afspraak gemaakt over de datum van de toetsing.

[REDACTED] bezoekt uw bungalow om de toetsing te kunnen uitvoeren. Het is voor hem prettig dat iemand hem door de bungalow begeleidt. Er hoeven geen foto's van de binnenkant van uw woning gemaakt te worden. De inspectie duurt naar verwachting 15 tot 45 minuten. Tijdens de ronde door uw bungalow vult de toetser het toetsingsformulier in, dat ook in de bijlage bij deze nieuwsbrief zit. Daarbij geeft hij weer wat er eventueel aangepast moet worden aan de bungalow om te voldoen aan het Bouwbesluit en maakt hij een samenvatting van het geheel. Deze stuurt hij naar de Transitiecommissie van Ermerzand en gemeente Coevorden. De Commissie zal vervolgens het ingevulde toetsingsformulier van uw woning naar u mailen. De samenvatting van alle bungalows zullen we, na anonimiseren i.v.m. privacy, ook met u delen.

Inmiddels zijn de eerste 3 woningen op het park getoetst. Daaruit blijkt dat zowel de basisbungalow als de standaard grotere bungalow de toets doorstaan. Met name bij wijzigingen of verbouwingen aan de bungalow die in het verleden gedaan zijn zal bekeken moeten worden of deze voldoen aan het Bouwbesluit.

Mochten er situaties zijn die niet voldoen aan het Bouwbesluit, dan zult u dit moeten aanpassen.

Dit bouwbesluit geldt ook voor woningen die een perceelsgebonden beschikking hebben en dus al permanent mogen wonen op Ermerzand. Deze woningen hadden al moeten voldoen aan dit Bouwbesluit, alleen is dit in het verleden nooit getoetst. Daarom hebben woningeigenaren die een perceelsgebonden beschikking hebben ook een mail ontvangen over de toetsing.

Vooruitblik naar de komende periode

In de komende 3 maanden gaat de Transitiecommissie samen met de gemeente verder in gesprek over:

- *Belastingen*: het verschil in belastingen tussen recreëren en wonen. En de effecten die er zijn voor eigenaren met een beschikking;
- *Afval*: de gemeente is bezig met het maken van nieuw afvalbeleid. Na de zomervakantie wordt de Transitiecommissie hierover bijgepraat;
- *Ruimtelijke ordening*: de effecten bij een bestemmingswijziging voor de huidige woningen. Daarnaast kijken we naar het huishoudelijk reglement en welke zaken het park wenst mee te nemen in het bestemmingsplan om de huidige kwaliteit te behouden;
- *Kwaliteitsimpuls*: de toegevoegde waarde die ontstaat door de bestemmingswijziging;
- *Transitieplan*: het vastleggen van de tot nu toe gemaakte afspraken.
- *Uitwerken van de enquête voor behoud of afstoten van algemene voorzieningen*. Besluiten hierover zullen in de ALV worden genomen
- *12 oktober as. 19.00 uur inloopavond op het park*
- *18 november as. informatiebijeenkomst voor alle eigenaren op het park*

AGENDA

12 oktober, 19.00 uur, park Ermerzand

Inloopavond toekomstvisie Ermerzand

18 november, tijd ntb. park Ermerzand

ALV/informatiebijeenkomst toekomstvisie Ermerzand

Werkgroep

Wij zoeken nog steeds eigenaren die mee willen denken in de werkgroep om regelmatig te klankborden met de Commissie, zodat al onze vragen en eventuele zorgen meegenomen kunnen worden in de overleggen met de gemeente om uiteindelijk tot een zo duidelijk mogelijk eindbeeld te komen waarin alle plussen en minnen van de transformatie zijn meegenomen. Daarnaast kunnen voorstellen of voor te leggen besluiten vanuit deze overleggen besproken worden voor eventuele aanvullende vragen vanuit de eigenaren. Dus geef u op om deel te nemen aan de werkgroep bij transitie.ermerzand@gmail.com.

Mocht u verder nog vragen hebben, schroom niet om deze te stellen via: transitie.ermerzand@gmail.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

Nieuwsbrief transitie Ermerzand

Geachte Bungaloweigenaar,

In maart van dit jaar ontving u van ons de laatste nieuwsbrief over de plannen voor transformatie op bungalowpark Ermerzand. In deze nieuwsbrief gaven we aan dat we aan de slag zijn met verschillende thema's van transitie. En het in kaart brengen van de kosten en baten die dit met zich meebrengt. In deze nieuwsbrief praten we u graag bij over de laatste stand van zaken. De tekst van deze nieuwsbrief is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Coevorden. De nieuwsbrief is deze keer wat langer dan de vorige editie, maar we willen u als Transitiecommissie graag zo goed mogelijk informeren.

Heeft u vragen? Dan kunt u deze sturen aan de Commissie via:
transitie.ermerzand@gmail.com.



Commissie

- [REDACTED] J
- [REDACTED] J
- [REDACTED] J

Ondersteuning Commissie

- [REDACTED] J

INHOUD

- Waar staan we nu?
- Bijeenkomsten op het park
- Opstellen van een streefbeeld
- Denk mee over de toekomst van gezamenlijke voorzieningen
- Taxatie op parkniveau
- Bouwbeleid
- Vooruitblik naar komende periode
- Werkgroep

BRON FOTO'S

- FB pagina bewoners Ermerzand

Waar staan we nu?

Eind januari tekenden de Transitiecommissie en wethouder Steven Stegen een afsprakenbrief. Daarin is vastgelegd dat we gezamenlijk het onderzoek opstarten naar de wenselijkheid en haalbaarheid van het veranderen van het bungalowpark naar een park waar gewoond mag worden.

Op dit moment zijn we bezig met het opstellen van een streefbeeld voor het park. Hiervoor heeft de Transitiecommissie verschillende gesprekken gevoerd met specialisten binnen de gemeente. Daarnaast zijn we aan de slag geweest met de taxatie en de toets van het bouwbesluit. De uitkomsten van deze overleggen kunt u lezen via de verslagen die van deze overleggen zijn gemaakt.

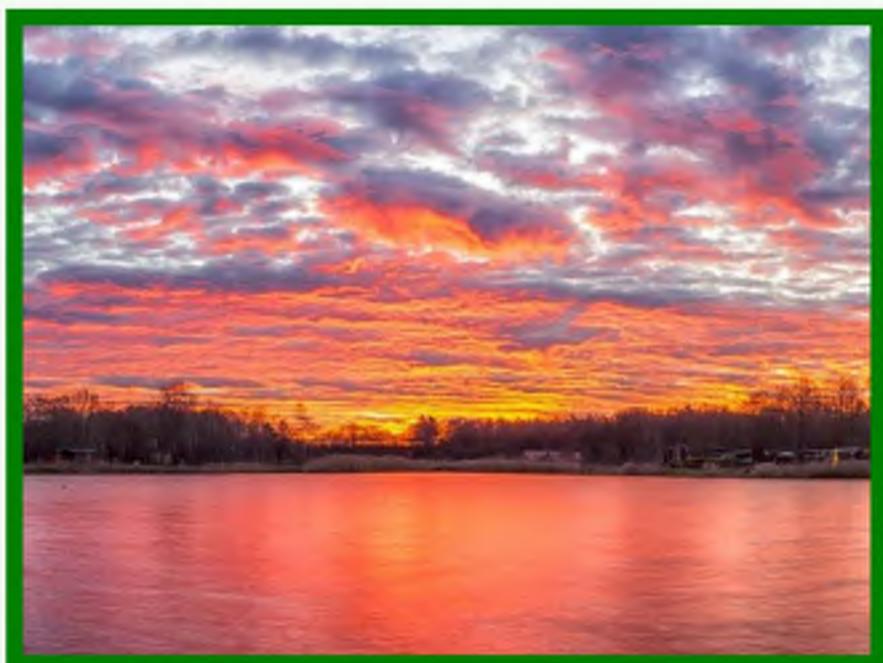
Bijeenkomsten op 12 oktober en 18 november

Wij verwachten dat we tegen het einde van het jaar alle benodigde thema's hebben besproken en de kosten en opbrengsten met de toekomstvisie van het park in beeld hebben. Daarom willen we graag alvast 18 november a.s. reserveren voor een informatiebijeenkomst voor alle eigenaren. Om u als eigenaar zoveel mogelijk in de gelegenheid te stellen om hierbij aanwezig te zijn, combineren we dit met de al geplande ALV.

In voorbereiding hierop is er op 12 oktober a.s. een inloopavond op het park, waar zowel betrokkenen van de gemeente, adviseurs en vertegenwoordigers van de transitiecommissie van het park aanwezig zijn om alle individuele vragen te beantwoorden. Deze vragen zullen we daar waar het kan beantwoorden, verzamelen, vanzelfsprekend anonimiseren en verwerken in een overzicht waarin alle vragen en antwoorden staan. Die vragen en antwoorden zullen we na de bijeenkomst met u delen en ook zoveel mogelijk meenemen in de informatiebijeenkomst van 18 november.

Opstellen van een streefbeeld voor het park

Op dit moment onderzoeken we hoe we een verandering van bestemming vorm kunnen geven. We zijn daarom aan de slag met het opstellen van een streefbeeld. In dit streefbeeld staat hoe het park er over een aantal jaar uit moet of kan zien, wat de sterke punten zijn van het park en wat er nog verbeterd moet worden. De eerste aanzet hiervoor is een stedenbouwkundige analyse. Om hier invulling aan te geven, heeft de Transitiecommissie in de afgelopen periode gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de gemeente over verschillende thema's. Denk aan verlichting, groen, verkeer en wegen. Hieronder volgt een korte samenvatting van wat er tijdens deze gesprekken is besproken. In het najaar vinden de laatste gesprekken plaats, daarna werken we richting een afronding van het streefbeeld. Dit streefbeeld presenteren we aan u in een volgende ALV.



Verlichting

Over het algemeen zijn de eigenaren tevreden over de verlichting van het park. Op sommige plaatsen wordt wel ervaren dat er te weinig licht aanwezig is. Het park denkt na over het eventueel toepassen van bewegingsmelders op donkere plekken. De gemeente is bezig met het schrijven van nieuw beleid, waarbij het uitgangspunt is: donker waar het kan en licht waar het moet. Dit in verband met het verminderen van lichtvervuiling voor flora en fauna. De gemeente zal vanuit haar deskundigheid kijken naar de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen.

Groen

Als je het bungalowpark op komt rijden, dan krijg je als eerste een indruk van een mooi groen bos-park met veel uitstraling. Dit is één van de redenen waarom het park bij velen geliefd is om te wonen en verblijven. Dit is iets wat we moeten koesteren en in stand houden. Om het park zo groen te houden is het van belang dat we een aantal maatregelen nemen zoals het vasthouden van water, minder maaien, meer diversiteit, ontstenen van de bodem, etc. Daarnaast wordt gekeken naar de invulling van het tennisveld. Het park heeft dit alles vastgelegd in een groenbeheerplan, die als input gebruikt kan worden bij een eventuele bestemmingswijziging.

Verkeer en riolering

Het park heeft nu een redelijk besloten uitstraling. Voor bezoekers is het onduidelijk of je wel of niet het park mag oprijden. De gemeente kan zich voorstellen dat bij een woonwijk/woonpark een meer open uitstraling past. Daarnaast wordt er gekeken naar het aspect veiligheid: is de nummering van de bungalows bijvoorbeeld logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Het parkeren op het park geeft momenteel geen problemen. Die worden ook niet verwacht bij wijziging van de bestemming. Bij een bestemmingswijziging moet wel nader onderzoek gedaan worden naar de consequenties en beperkingen van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Bijvoorbeeld op het gebied van verkeerssnelheid, woonerven en verlichting.

De wegen op het park liggen er al ongeveer 50 jaar. Hoewel de staat en ondergrond van deze wegen nog goed zijn, adviseert de gemeente om een onderhoudsplan op te stellen. Daarin staat hoe er omgegaan kan worden met schade, zoals scheuren en kapotgereden randen of bermen. Er zijn grote twijfels of AREA (afvalinzamelaar) met wagens over het park moet rijden. Voor het behoud van de weg is het beter om het ophalen van het afval bij de ingang van het park te laten. Als de gemeente wegen over gaat nemen, zal het alleen gaan om de rondweg. De wegen naar de bungalows blijven bij het park of de eigenaren. In dat geval moet er een duidelijke erfscheid komen met verkaveling publiek en privaat. Onder weg wordt dan verstaan: inclusief de bermen, nutstracé, verlichting, etc.

De huidige riolering kan naar verwachting nog ongeveer 20 jaar mee. Wel zijn er een aantal bewoners die last hebben van wortels en enige mate van lokale verzakkingen. Het riool wordt momenteel geïnspecteerd, dit gaat geleidelijk. Over 2 jaar is naar verwachting alles geïnspecteerd (incl. huisaansluitingen).



Denk met ons mee over de toekomst van gezamenlijke voorzieningen

In de vorige nieuwsbrief gaven we aan dat we nadenken over verschillende vormen van transitie en de kosten die daarbij horen. De Transitiecommissie heeft gebruik gemaakt van een adviseur van Vitale Vakantieparken Drenthe. Diegene heeft twee scenario's in kaart gebracht:

1. Een minimumvariant, waarbij is uitgegaan dat de CVE vrijwel geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie wil hebben
2. Een maximumvariant, waarbij de CVE de nu aanwezige voorzieningen in eigendom, beheer en exploitatie wil houden en deze voorzieningen aan de eisen van deze tijd wil aanpassen.

Het gaat hierbij om de gezamenlijke voorzieningen op het park, zoals: receptieruimte, openbaar toilet, vergaderruimte, postbussenruimte, wasserette, zwembadgebouw, meerhuis, jeu de boulesbanen en parkeerterrein.

Uiteraard zijn er tussen deze beide uiterste scenario's vele varianten mogelijk. Door de voor- en nadelen en de haalbaarheid van beide scenario's te bespreken en keuzes per voorziening te maken, ontstaat er vanzelf een (of meerdere) realistische variant(en), die we verder kunnen uitwerken.

Graag nemen we uw mening, kennis en advies als bungaloweigenaar over de toekomst van deze collectieve voorzieningen mee. Daarom willen we u vragen om de enquête bij deze nieuwsbrief in te vullen. We gebruiken de uitkomsten van de enquête om te komen tot een advies over de vorm van transformatie. Dit advies leggen we uiteindelijk aan alle eigenaren voor.



Taxatie op parkniveau

Bij een verandering naar een andere bestemming is het van belang om te weten in hoeverre de waarde van uw grond verandert. Om deze waardeverandering te kunnen bepalen, moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de grond in de huidige situatie (met bestemming 'recreatie') en de toekomstige situatie (met bestemming 'wonen'). Bij zo'n vergelijking gaat het niet om de waarde van een individuele vakantiewoning, maar de waardering van het 'woonrecht': wat is het gebruikrecht nu waard en wat is de waarde na de bestemmingswijziging? Door de verandering van bestemming verandert de woning namelijk niet, maar veranderen de gebruiksmogelijkheden. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Zowel het park als de gemeente hebben mogelijke taxateurs voorgesteld. Inmiddels is gekozen voor Zwanenburg, de partij die door het park was voorgesteld. Hij zal worden bijgestaan door [redacted] een ervaren taxateur van vakantieparken. Op dit moment stelt de taxateur de offerte op om deze taxatie uit te kunnen voeren. De kosten hiervoor worden voor de eigenaren meegenomen in het totale kosten-baten verhaal van de transitie. Deze kosten worden eerst voorgefinancierd door de gemeente. Gaat de transitie niet door, dan worden de kosten ook niet doorgerekend.

De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op bungalow- of perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder gunstige ligging binnen het park, of het al of niet in bezit zijn van een perceelsgebonden beschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast geeft de taxatie een overzicht van welke zaken waardeverhogend of -verlagend zijn.



Bouwbesluit

Onlangs hebben alle bungaloweigenaren een mail ontvangen van de Commissie over de toetsing van uw bungalow aan het bouwbesluit, in verband met de mogelijke verandering naar permanente woonbestemming. Een aantal bungaloweigenaren heeft hierover vragen gesteld aan de Commissie en heeft verzocht om meer uitleg en duiding. Graag geven we hieronder een toelichting over deze toetsing. Daarmee hopen we een aantal vragen te kunnen beantwoorden. Daarnaast zullen we de individuele vragen met de betrokken eigenaren opnemen.

Bij een bestemmingswijziging naar wonen moeten woningen voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012. Alle bouwwerken in Nederland moeten aan dit bouwbesluit voldoen. In dit besluit staan onder andere voorschriften over (brand) veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en milieu. De toetsing van de woningen op Ermerzand aan het Bouwbesluit is noodzakelijk voor de eventuele bestemmingswijziging. Daarnaast geeft het ook inzicht in de veiligheidsaspecten van de bungalow. De toets is puur technisch en gaat niet over hoe u uw bungalow gebruikt. In de bijlage bij deze nieuwsbrief is een toetsformulier bijgesloten, waarop u kunt zien op welke punten er getoetst wordt.

De toets wordt uitgevoerd door [REDACTED] een door het park ingehuurde deskundige, die veel ervaring heeft met het beoordelen van woningen. Hij wordt ook erkend als deskundige door de gemeente. We hebben ervoor gekozen om alle bungalows tegelijkertijd te laten toetsen, omdat dit voordeliger is dan het individueel toetsen van woningen. Via de receptie wordt er met u een afspraak gemaakt over de datum van de toetsing.

[REDACTED] bezoekt uw bungalow om de toetsing te kunnen uitvoeren. Het is voor hem prettig dat iemand hem door de bungalow begeleidt. Er hoeven geen foto's van de binnenkant van uw woning gemaakt te worden. De inspectie duurt naar verwachting 15 tot 45 minuten. Tijdens de ronde door uw bungalow vult de toetser het toetsingsformulier in, dat ook in de bijlage bij deze nieuwsbrief zit. Daarbij geeft hij weer wat er eventueel aangepast moet worden aan de bungalow om te voldoen aan het Bouwbesluit en maakt hij een samenvatting van het geheel. Deze stuurt hij naar de Transitiecommissie van Ermerzand en gemeente Coevorden. De Commissie zal vervolgens het ingevulde toetsingsformulier van uw woning naar u mailen. De samenvatting van alle bungalows zullen we, na anonimiseren i.v.m. privacy, ook met u delen.

Inmiddels zijn de eerste 3 woningen op het park getoetst. Daaruit blijkt dat zowel de basisbungalow als de standaard grotere bungalow de toets doorstaan. Met name bij wijzigingen of verbouwingen aan de bungalow die in het verleden gedaan zijn zal bekeken moeten worden of deze voldoen aan het Bouwbesluit.

Mochten er situaties zijn die niet voldoen aan het Bouwbesluit, dan zult u dit moeten aanpassen.

Dit bouwbesluit geldt ook voor woningen die een perceelsgebonden beschikking hebben en dus al permanent mogen wonen op Ermerzand. Deze woningen hadden al moeten voldoen aan dit Bouwbesluit, alleen is dit in het verleden nooit getoetst. Daarom hebben woningeigenaren die een perceelsgebonden beschikking hebben ook een mail ontvangen over de toetsing.

Vooruitblik naar de komende periode

In de komende 3 maanden gaat de Transitiecommissie samen met de gemeente verder in gesprek over:

- *Belastingen*: het verschil in belastingen tussen recreëren en wonen. En de effecten die er zijn voor eigenaren met een beschikking;
- *Afval*: de gemeente is bezig met het maken van nieuw afvalbeleid. Na de zomervakantie wordt de Transitiecommissie hierover bijgepraat;
- *Ruimtelijke ordening*: de effecten bij een bestemmingswijziging voor de huidige woningen. Daarnaast kijken we naar het huishoudelijk reglement en welke zaken het park wenst mee te nemen in het bestemmingsplan om de huidige kwaliteit te behouden;
- *Kwaliteitsimpuls*: de toegevoegde waarde die ontstaat door de bestemmingswijziging;
- *Transitieplan*: het vastleggen van de tot nu toe gemaakte afspraken.
- *Uitwerken van de enquête voor behoud of afstoten van algemene voorzieningen*. Besluiten hierover zullen in de ALV worden genomen
- *12 oktober as. 19.00 uur inloopavond op het park*
- *18 november as. informatiebijeenkomst voor alle eigenaren op het park*

AGENDA

12 oktober, 19.00 uur, park Ermerzand

Inloopavond toekomstvisie Ermerzand

18 november, tijd ntb. park Ermerzand

ALV/informatiebijeenkomst toekomstvisie Ermerzand

Werkgroep

Wij zoeken nog steeds eigenaren die mee willen denken in de werkgroep om regelmatig te klankborden met de Commissie, zodat al onze vragen en eventuele zorgen meegenomen kunnen worden in de overleggen met de gemeente om uiteindelijk tot een zo duidelijk mogelijk eindbeeld te komen waarin alle plussen en minnen van de transformatie zijn meegenomen. Daarnaast kunnen voorstellen of voor te leggen besluiten vanuit deze overleggen besproken worden voor eventuele aanvullende vragen vanuit de eigenaren. Dus geef u op om deel te nemen aan de werkgroep bij transitie.ermerzand@gmail.com.

Mocht u verder nog vragen hebben, schroom niet om deze te stellen via: transitie.ermerzand@gmail.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

Transitie Commissie Ermerzand

Geachte Bungaloweiligenaar,

Het is inmiddels geruime tijd geleden dat u de vorige Nieuwsbrief van de Werkgroep ontving.

Er is het één ander veranderd in de samenstelling van de Transitie Commissie en de Werkgroep. Er zijn mensen vertrokken om verschillende redenen, het positieve is dat vijf eigenaren zich hebben aangesloten bij de werkgroep, en dat er een kandidaat is die zich zou willen aansluiten bij de Commissie.

Transitie Commissie

Door het verdrietige gegeven dat [] is overleden, zijn we op zoek gegaan naar een nieuw commissie lid. [] heeft zich hiervoor kandidaat gesteld. In de eerst volgende ledenvergadering zal over zijn toetreding worden gestemd.

Werkgroep Transitie

[] en [] hebben het park verlaten.

[] heef om persoonlijke reden de werkgroep verlaten.

[] [] [] [] en [] hebben zich aangesloten bij de werkgroep.

Werkwijze

De Commissie vergaderd 2X per maand met [] namens de gemeente, en [] namens vitale parken Provincie Drenthe.

De Commissie deelt alle informatie met de Werkgroep, 1X per maand vergaderen de Commissie en de Werkgroep samen.

In deze bijeenkomst is er voor de werkgroep onder andere gelegenheid om kritische vragen te stellen.

Namens de VVE is [] bij alle vergaderingen aanwezig.

Alle leden van de Werkgroep staan open voor uw vragen, aarzel niet en spreek ons aan als er iets onduidelijk is.

Ook kunt u ons benaderen via Transitie.ermerzand@gmail.com

Vriendelijke groet namens ons allemaal



Transitie Commissie

- [] [] B80
- [] [] B77

Kandidaat Commissie

- [] [] B167

Werkgroep Transitie

- [] [] B168
- [] [] B141
- [] [] B100
- [] [] B5
- [] [] B54
- [] [] B105
- [] [] B163
- [] [] B1

VVE

- [] [] 134

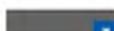
Email:

Transitie.ermerzand@gmail.com

Inhoud

- Voorstellen nieuwe leden
Commissie & Werkgroep

BRON FOTO



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Memo

Overwegingen bij het omgaan met verzoeken om handhaving op permanente bewoning bij vakantieparken die zich in een transformatietraject bevinden.

Taskforce VVP

januari 2023

Inleiding

De gemeente kan gedurende een transformatieproces, dat is gericht op permanente bewoning, worden geconfronteerd met een verzoek van een belanghebbende (bijvoorbeeld een eigenaar van een kavel op het betreffende park) om handhavend op te treden tegen permanente bewoning op het park. Vanuit overwegingen van procesvoortgang en draagvlak is het niet logisch en wenselijk dat de gemeente op grond van een handhavingsverzoek gedwongen zou kunnen worden te handhaven. Deze notitie biedt handvatten bij het afhandelen van een dergelijk handhavingsverzoek. Het gaat zowel om zaken die op voorhand overdacht, geregeld en/of vastgesteld kunnen worden, (bijvoorbeeld in handhavingsbeleid en in het inrichten van het transformatieproces), als om zaken die achteraf, na indiening van het verzoek, relevant kunnen zijn.

1. Afzien van handhaving bij concreet zicht op legalisatie.

Is hier sprake van, dan wordt het handhavingsverzoek op deze grond afgewezen. Concreet zicht op legalisatie is aan de orde:

- Wanneer legalisatie binnen afzienbare tijd mogelijk is doordat er een ontwerp (gewijzigd) bestemmingsplan, waarin permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt, ter inzage heeft gelegen.
- Bij een verzoek om handhaving op illegale bouw: wanneer ook al duidelijk is dat de betreffende bebouwing past in het nieuwe (ontwerp-) bestemmingsplan. Voor bebouwing waarvan op voorhand vaststaat dat er nooit een vergunning voor kan/zal worden verleend en die niet voldoet aan de bouw- en veiligheidsvoorschriften ligt het niet voor de hand om van handhaving af te zien.
- Wanneer er een omgevingsvergunning voor permanente bewoning van een recreatiewoning kan worden verleend. Bij een uitgebreide procedure moet de ontwerp-vergunning ter inzage liggen. Bij een reguliere procedure moet er een ontvankelijke aanvraag liggen en mogen er op voorhand geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van de vergunning. Nota Bene: het verlenen van 'losse' omgevingsvergunningen past niet in de systematiek van een integrale, parkomvattende transformatie en verdient daarom niet de voorkeur.

Wordt aan deze vereisten voldaan, dan is sprake van concreet zicht op legalisatie en kan van handhavend optreden worden afgezien. Is er geen sprake van concreet zicht op legalisatie? Dan moet de volgende vraag worden beantwoord:

2. Is handhaven onevenredig in verhouding tot de daarmee te dienen belangen?

Hier dient een afweging plaats te vinden tussen enerzijds het algemeen belang dat is gediend met handhaving en anderzijds de belangen om van handhaving af te zien.

Memo

Alhoewel in de jurisprudentie een geslaagd beroep op het evenredigheidsbeginsel niet snel wordt aangenomen, kan met een goede motivering en het aanvoeren van bijzondere omstandigheden een beroep op het evenredigheidsbeginsel slagen. Jurisprudentie over het afzien van handhaving bij parken die in transformatie zitten is momenteel overigens (nog) niet voor handen. De navolgende aspecten kunnen worden benoemd:

- Een transformatieproces komt tot stand na zorgvuldige beoordeling van de vitaliteit van een park. Het programma vitale vakantieparken, waarvan het transformatieproces onderdeel uitmaakt, dient het algemeen belang en is opgesteld om de toeristische - en economische belangen van de regio te dienen. Het vitaliseren van verblijfsrecreatie, als programma en beleidsdoel, en transformeren als afgeleide daarvan, wordt onderschreven door alle Drentse gemeenten en de provincie Drenthe. Het uit de markt halen en herbestemmen van niet-vitaal recreatief aanbod is een onlosmakelijk onderdeel van het programma;
- Omdat het doel is om het bestemmingsplan van 'recreatie' naar bestemming 'wonen' te transformeren, ligt het niet voor de hand om schaarse handhavingscapaciteit in te zetten voor de periode dat er nog geen bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Met name niet als het verzoek tot handhaving van één enkele verzoeker komt en er daardoor een grote groep permanente bewoners (tijdelijk) zouden moeten verhuizen. Het opnemen van een lage prioritering in het handhavingsbeleid (eventueel met specifieke toelichting) levert volgens de rechtspraak geen bijzondere omstandigheid op die maakt dat je bij een handhavingsverzoek af zou mogen zien van handhaving. Zie daarvoor de uitspraak van de Afdeling van 24 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2614. Relevante overweging: "Wanneer door een belanghebbende om handhaving wordt verzocht, kan echter niet uitsluitend onder verwijzing naar de prioriteitstelling van handhaving worden afgeziën. Alleen onder bijzondere omstandigheden immers mag van handhaving worden afgeziën. De keuze van een bestuursorgaan om in verband met een beperkte handhavingscapaciteit een bepaalde overtreding een lage prioriteit toe te kennen, geldt niet als een bijzondere omstandigheid. Het orgaan zal dus na een verzoek om handhaving een afweging moeten maken in het individuele geval, waarbij de belangen van de verzoeker worden betrokken. Bij deze afweging moet het bestuursorgaan bezien of het ondanks de prioritering in dit geval toch moet optreden." Desalniettemin is voorstellbaar dat je de prioritering in het beleid opneemt, dit om bij eventuele meldingen daarnaar te kunnen verwijzen. Zou iemand daar echter geen genoegen mee nemen en een formeel handhavingsverzoek indienen, dan is alleen die prioritering voor de rechter echter niet voldoende
- Concrete besluitvorming gedurende het transformatieproces kunnen voorgaande argumenten onderstrepen. Het verdient aanbeveling formele besluiten en/of beleidsregels te benoemen, zoals koersnotities, beleidsplannen, collegebesluiten, etc.. Specifiek kan het volgende overwogen worden: het publiceren van een kennisgeving van het voornemen om een bestemmingsplan vast te stellen, zie artikel 1.3.1 Bro. Dit is een formele stap die vaak wordt overgeslagen (wat zonder rechtsgevolgen is), maar in deze wel een functie kan hebben.

Memo

- Deze kennisgeving is op zichzelf niet genoeg om concreet zicht op legalisatie aan te nemen. De kennisgeving in combinatie met een concreet tijdschap / planning van het legalisatietraject kan echter wel meewegen in de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden die maken dat je van handhavend optreden af kan zien. Daarbij kan bijvoorbeeld ook het overleg, dat plaatsvindt tussen gemeente en provincie en de ruimte die de provinciale verordening biedt, bijdragen om de legalisatie in te passen. Dit alles dan in de sfeer van het evenredigheidsbeginsel. In dat geval komt het aan op een uitvoerige motivering, waarbij de betrokken belangen (in ieder geval die van verzoeker, maar ook de belangen van de mensen die door handhaving worden getroffen) zoveel als mogelijk op individueel niveau worden afgewogen. Een vergelijkbare rol kan vervullen: het in de inspraak en vooroverleg brengen van een voorontwerp-bestemmingsplan.
- Het verdient aanbeveling om alle belanghebbenden in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen teneinde een zorgvuldig gemotiveerd besluit te kunnen nemen. Dus niet alleen de zienswijze van de verzoeker om handhaving, maar ook de zienswijze van de (permanente) bewoners, als derde belanghebbende. Dit zorgt tevens voor een evenwichtig dossier in bezwaar en beroep. Als na afweging van alle betrokken belangen de conclusie is dat handhavend optreden onevenredig is, dient het handhavingsverzoek te worden afgewezen. In het andere geval dient het verzoek te worden toegewezen.

Is het afzien van handhaving niet haalbaar, dan zal een handhavingsprocedure gestart moeten worden. Daarbij kan het volgende overwogen worden:

3. Toewijzen handhavingsverzoek

Bij een toewijzing zal een redelijke termijn moeten worden gegund om de permanente bewoning te beïndigen en vervangende woonruimte te zoeken. Gezien de huidige marktomstandigheden op de woningmarkt (krapte) is een termijn van minimaal 12 maanden redelijk te achten. Indien er gedurende deze periode alsnog een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, kan het besluit om handhavend op te treden worden herzien dan wel – als er bezwaar is ingediend – kan hiermee bij de beslissing op bezwaar rekening worden gehouden omdat er dan inmiddels wel sprake is van concreet zicht op legalisatie (ex nunc-toetsing).

Om te voorkomen dat permanente bewoners van een park-in-transformatie moeten verhuizen, zou tenslotte nog gedoogd kunnen worden. De Rechtbank en de Afdeling zijn echter kritisch op gedogen wanneer hier geen afweging van individuele belangen aan ten grondslag ligt. Alleen het 'creëren van een verwachting' door het starten van een legalisatietraject zal niet als gedogen worden aangemerkt. Althans, niet zodanig dat hieruit bijzondere omstandigheden voortvloeien, die maken dat van handhavend optreden moet worden afgezien.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

aan **Gemeente Coevorden**
J
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Paltz 21, 9411 PM Beilen
+31(0)593 582 450
info@daad.nl
www.daad.nl
KvK 04027219
btw NL0057.81.723.B01
IBAN NL 88 RABO 0335 1070 87

datum 5-10-2023 werknr. 23098
briefnr. 23-089 bijlage
betreft offerte c.c.

Onlangs is architectenbureau O.V.T. overgenomen door DAAD architecten. O.V.T. is een gerenommeerd bureau met meer dan 30 jaar ervaring in o.a. het restaureren van historische gebouwen. Het opgaan van O.V.T. in DAAD moet de continuïteit van de diensten van O.V.T. waarborgen. U kunt dus blijvend op diensten van O.V.T. rekenen, maar nu vanuit een versterkte positie en een nog breder kennisveld. Wim Barneveld en zijn collega's blijven inzetbaar, maar nu binnen DAAD.

Geachte mevrouw J heer J en de heer J

Conform afspraak doen wij u hierbij onze honorariumofferte toekomen voor de stedenbouwkundige werkzaamheden inzake het ontwerp voor het vakantiepark Ermerzand te Erm (gemeente Coevorden). Allereerst dank voor het vertrouwen en ik kijk uit naar de samenwerking met jullie. De woningen en openbare ruimte is van zeer hoge kwaliteit en wij werken graag mee om deze kwaliteit te behouden en eventueel te versterken. De gemeente en provincie bieden de mogelijkheid om de bestemming van het vakantiepark om te zetten van de bestemming recreatie naar de bestemming wonen. Bij een bestemming wonen zal het park op een andere manier gebruikt worden: de bewoners hebben namelijk andere verwachtingen, de wijze waarop de woningen, tuinen en openbare ruimte gebruikt worden zal veranderen.

De opgave betreft de analyse van het vakantiepark Ermerzand. Wij leveren een ervaren stedenbouwkundige en verzorgen het tekenwerk voor de stedenbouwkundige analyse en de plankaarten. Er wordt uit gegaan van overleggen bij de gemeente Coevorden of op het vakantiepark Ermerzand.

Wij stellen een traject voor met een 2-3 tal overleggen om uiteindelijk te komen tot een gedragen stedenbouwkundige analyse en een aantal aanbevelingen hoe deze kwaliteiten te waarborgen. Wij zullen deze analyse ook presenteren aan de bewoners / eigenaren op een avond in Ermerzand.

1. Wij maken een vragenlijst voor de gemeente Coevorden waarbij wij input vragen van de verschillende domeinen van de gemeente. Denk daarbij aan vragen voor de domeinen verkeer (parkeernorm), groen, kabels en leidingen etc. Deze antwoorden gebruiken wij bij het maken van de analyse.
2. Inlezen van de bestaande ruimtelijke regels van het vakantiepark en het bestemmingsplan.
3. Inlezen enquête en verslag van de thema bijeenkomsten.
4. Analyse van de 3 woningen van een blokje en de huidige mogelijkheden tot uitbreiding.
5. Kaarten invoeren in CAD (computer)
6. Analyseren bestaande structuren van water, groen, wegen, paden en de bebouwing. We beschrijven daarbij de kwaliteiten van het park en de plekken waar de ruimtelijke kwaliteit onderdruk staat. Dit zal een reeks van themakaarten worden. Op deze kaarten komen bijvoorbeeld sterren en/of lijnen met hoge kwaliteit en lage kwaliteit en de eventuele huidige zichtlijnen.
7. Bezoek locatie (wij kondigen dit bezoek van te voren aan bij [REDACTED] **J**)
8. Als het park wordt omgezet naar de bestemming wonen zal het park veranderen, wij zullen op een 2 tal kaarten weergeven, welke plekken zullen verbeteren en op welke plekken de kans ontstaat dat de ruimtelijke kwaliteit verslechtert. Dit zullen we op kaart aangeven met sterren, lijnen en een begeleidende legenda / tekst.
9. We zullen in tekst en met behulp van referentiebeelden of foto's omschrijven wat de belangrijkste ruimtelijke bedreigingen zijn en geven mogelijke oplossingsrichtingen aan om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. (Dit zijn geen ontwerpoplossingen of BKP regels).
10. Presentatie van de stedenbouwkundige analyse aan de bewoners / eigenaren van het park Ermerzand

Product: De plankaarten worden in een A3 boek gevatt met een inleiding, een bestaande situatie / luchtfoto en daarachter de verschillende kaarten met titel en onderschriften. We overhandigen drie geprinte ingebonden exemplaren en sturen hetzelfde bestand ook als PDF.

Planning: wij kunnen direct na ondertekening en de ontvangst van onderstaande documenten beginnen met de analyse. Reken dan een doorlooptijd van 6 weken tot het eerste overleg en 2 weken tussen de volgende overleggen en de presentatie voor de bewoners.

- Graag ontvangen wij een plattegrond van de standaard woning (drie woningen), met tevens de mogelijkheden om de woning uit te breiden.
- Graag ontvangen we van de gemeente goede scherpe luchtfoto's van de laatste 5-10 jaar (bij voorkeur een winter situatie)
- Graag ontvangen wij de reeds gemaakte analyse van de bestaande ruimtelijke park regels en bestemmingsplan regels
- Graag ontvangen wij de enquête uitkomsten en het verslag van de thema bijeenkomsten

Honorarium:

Aan de hand van soortgelijke opgaven is een inschatting gemaakt van de inzet (uren) en de kosten. Wij stellen voor om deze opdracht op regie uit te voeren en te declareren aan de hand van de werkelijk bestede uren. De verwachte uren omgerekend naar kosten zijn:

Stedenbouwkundig honorarium:

- Analyse Ermerzand

€

[REDACTED] **K**

Totaal (excl. verschotten, excl. BTW)	€.	7.900,-
Verschotten ca 8%	€.	630,-
Totaal (excl. BTW)	€.	8530,-

Eventueel aanvullende vragen van u aan ons kunnen worden verrekend tegen onderstaand uurloon:

Uurtarieven

sr. ontwerper à [REDACTED] **K**
tekenaar à [REDACTED] **K**

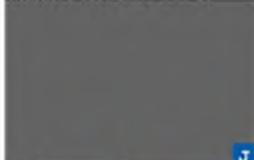
Bepalingen

- Op alle werkzaamheden, volgend uit deze aanbieding, zijn van toepassing de bepalingen in 'DNR 2011, De Nieuwe Regeling 2011 – Rechtsverhouding opdrachtgeverarchitect, herziene versie juli 2013'.
- Voor werkzaamheden die niet in deze offerte zijn genoemd, maar aanvullend door de opdrachtgever worden gevraagd c.q. gewenst, dienen nieuwe afspraken gemaakt te worden.
- Aanvang van het werk eerst na schriftelijke opdrachtverlening (eventueel in fasen).
- De geldigheidsduur van deze offerte bedraagt 6 maanden.

Indien u akkoord gaat met deze offerte, ontvangen wij graag een getekend exemplaar retour.
In het vertrouwen U hiermede een passende aanbieding te hebben gedaan en in afwachting van uw reactie c.q. opdracht, tekenen wij.

Met vriendelijke groeten,

DAAD Architecten



Ir. [REDACTED] **J**
DAAD Architecten BV

Opdrachtgever:

[REDACTED] **J**
gemeente Coevorden

[REDACTED] **J**
Vitale Vakantieparken Drenthe

[REDACTED] **J**
WVE 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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

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



Vitale Vakantieparken Drenthe

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

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

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

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

Komen het volgende overeen:

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

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

De beide taxatieopdrachten worden uitgevoerd zoals beschreven in onderstaande procesbeschrijving.

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

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

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

Aldus getekend (datum en plaats),

....., namens het park

....., namens de gemeente

....., namens VVP



Vitale Vakantieparken Drenthe

Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2021

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

Inleiding

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

Bepaling van kosten en waardeverandering

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

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

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

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



Vitale Vakantieparken Drenthe

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

Offerte aanvraag voor het laten uitvoeren van een taxatie op vakantiepark Ermerzand

versie 21 augustus 2023

Inleiding

Het park Ermerzand te Erm is samen met de gemeente Coevorden, VVPD (Vitale Vakantieparken Coevorden) en de gemeente Coevorden aan het onderzoeken wat de voor- en nadelen, kosten en opbrengsten en wederzijdse consequenties zijn van een transformatie van het bestemmingsplan van recreëren naar wonen. Hiervoor is het van belang om de waardeverandering van de grond in beeld te hebben en mee te nemen in deze afweging.

Aanleiding

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

Kengetallen park

- 196 bungalows op één kadastral perceel totaal groot 202.965 m², het betreft appartementsrechten
- 44 perceelsbeschikkingen (objectgebonden beschikkingen)
- Diverse persoonsbeschikkingen die niet overdraagbaar zijn.
- Kavel met opstal (geschakeld) is 158 m² (het exclusief gebruiksrecht) en daarnaast een aandeel in het gemeenschappelijk eigendom
- Maximale bouwoppervlak 100 m²
- Gemeenschappelijk onderhoud van algemene ruimten en voorzieningen
- Parkbijdrage CvE (grond) en VvE is € 1.638,- /jr

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, dit vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardeverandering leidt van de grond. In het transformatieproces is dat in stap 6 de financiële scan opgenomen. In deze stap wordt een raming gemaakt van de kosten aan de ene kant en de opbrengsten aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar ook voor de gemeenten.

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

- A. Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;

- B. Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan, die een taxatierapport opstelt met een plausibiliteitsverklaring van een andere taxateur.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Een taxateur is namelijk onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt. Bij het park Ermerzand wordt gekozen voor optie B.

Uitgangspunten

- Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of en welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeente daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
- Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.
- Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;
- De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancing voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceelsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagend.

Werkwijze

- Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
- Factuuradres: Gemeente Coevorden programma Vitale Vakantieparken, Kasteel 1, 7741 GC Coevorden;
- Deze taxatie wordt beoordeeld door adviserende taxateur [redacted]. Hij heeft veel ervaringen met parktaxaties en is bevoegd tot het afgeven van een plausibiliteitsverklaring over de uitgebrachte taxatie.
- Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
- Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal het park, VVPD en de gemeente de gekozen taxateur instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek.
- In dit gesprek maken partijen afspraken over de planning van de taxatie. De taxateur geeft vooraf aan welke documenten hij nodig heeft voor de taxatie. Indien aanwezig zullen deze door de betrokken partij aangeleverd worden. Indien documenten niet aanwezig zijn, zal de taxatie doorgang vinden zonder deze documenten. Het concept-taxatierapport dient uiterlijk 4 weken na opdrachtverstrekking en/of aanlevering van deze gegevens verstuurd te zijn naar alle betrokkenen.
- De taxateur is zelf verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan te allen tijde de betrokkenen raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.

- De taxateur werkt in opdracht van het park en de gemeente. De gemeente zal de kosten voor de taxatie voorfinancieren. Na het besluit om de transformatie door te laten gaan zijn de kosten voor het park en worden de kosten voor de taxatie ingebracht in het kostenverhaal van het transformatieproces. Indien de bestemmingswijziging niet doorgaat, zijn de kosten voor de gemeente.

Uitkomstentabel

- De uitkomst zal ook weergegeven worden in een tabel met het algemene bedrag voor de waardeverandering
- Waarbij de perceelsbeschikkingen apart worden gewaardeerd
- In de tabel worden zowel de waardedalende als de waardestijgende aspecten benoemd en economisch gewaardeerd.
- Bij de offerte zal een planning worden gevoegd op basis van de in de bijlage genoemde processtappen.

Bijlage

- Proces taxatie VVPD

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Projectomschrijving

De gemeente Coevorden is samen met het park Ermerzand aan het onderzoeken of het park kan worden getransformeerd van een recreatie- naar een woonbestemming. Hiervoor worden alle consequenties in beeld gebracht waardoor eigenaren zelf een individuele beoordeling kunnen maken of ze wel of niet willen transformeren. Eén van die criteria is de toets van het Bouwbesluit. Woningen met een woonbestemming moeten voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012. Hierop zal elke woning individueel getoetst moeten worden.

Bouwbesluit

Een recreatiewoning is volgens de definitie van het Bouwbesluit 2012 een logiesfunctie. Bij de transformatie van een recreatiewoning naar een reguliere woning is er sprake van een wijziging van de gebruiksfunctie. Bij de beoordeling van een recreatiewoning aan de voorschriften van het Bouwbesluit moeten in ieder geval van transformatie van woonfunctie de volgende stappen worden doorlopen:

1. Wijzigen van de gebruiksfunctie in een woonfunctie (administratieve handeling in de bestemmingsplan wijziging). *Dit punt wordt niet gevraagd in deze aanvraag, dit wordt later in het proces opgepakt.*
2. Toets van de bestaande woning, in bouwtechnische zin aan de voorschriften die gelden voor bestaande bouw van de woonfunctie.
3. Onderdelen van het object die niet voldoen aan de voorschriften voor bestaande woonfuncties moeten daarmee in overeenstemming worden gebracht. *(Dit is later voor de individuele eigenaar)*

Deze aanvraag gaat over de uitvoering van de toets zoals hierboven omschreven in stap 2. Voor de toetsvragen is reeds een checklist ontwikkeld die per individuele bungalow ingevuld moet worden. Daarnaast verwacht de gemeente op basis van de ingevulde formulieren een samenvatting voor de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden.

Afspraken met eigenaren:

Voor het maken van een afspraak met de individuele eigenaar wordt eerst door de Commissie aan de eigenaren gevraagd om in te tekenen op een lijst met data. Eventuele 'gaten' tussen de afspraken wordt geprobeerd op te vullen door na te bellen met eigenaren die nog niet gereageerd hebben. Op basis van ervaring wordt verwacht een inspectie in ongeveer een half uur uit te voeren. Daarna zal het inspectieformulier nogmaals worden nagelopen en afgerond. Er wordt verwacht dat enkele eigenaren niet zullen reageren op de intekenlijst, deze zullen individueel benaderd moeten worden voor een afspraak.

Voorbereiding:

Ter voorbereiding op de inspectie wordt een basistekening aangeleverd van een originele bungalow. De Commissie van het park stelt samen met de gemeente en de inspecteur een brief op die vooraf met eigenaren wordt gedeeld voor nadere uitleg en toelichting met reden omkleed.

Inspectie:

De inspectie begint met een korte uitleg aan de individuele eigenaar over wat de inspecteur gaat doen. Er wordt door de inspecteur geen informatie gedeeld over het transformatieproces, dit is aan de Commissie van het park. De inspectie wordt uitgevoerd in bijzijn van de individuele eigenaar. Afwijkingen van de standaardwoningen worden in kaart gebracht. Na de inspectie heeft de eigenaar nog de gelegenheid om vragen te stellen over de inspectie. Daarna wordt de inspectie afgerond en wordt het ingevulde formulier afgesloten.

Terugkoppeling:

De ingevulde formulieren worden met toelichting vanuit de Commissie individueel teruggekoppeld naar de eigenaren. De samenvatting is bedoeld voor de Commissie om de consequenties in te brengen in het transformatieproces.

Offerte aanvraag:

Graag ontvangen wij van u een prijs op basis van de volgende onderdelen:

- Voorbereiding en maken van afspraken
- Inspecties en rapportages
- Opstellen samenvatting en 4 algemene overleggen (2x vooraf en 2x achteraf), waarvan 1x een presentatie aan de Commissie van het park en de gemeente.

Reis- en verblijfkosten worden geacht inbegrepen te zijn in het afgegeven tarief

Betalingstermijn is maximaal 60 dagen

Kenmerken park:

- Ermerzand te Erm
- ca. 196 st grondgebonden geschakelde bungalows (per 3 st)
- ca. 175 st eigenaren

**ontwerp
onderzoek
bouwkunde
restauratie**



Totaal (excl. verschotten, excl. BTW)	€. [REDACTED]
Verschotten ca 8%	€. [REDACTED]
Totaal (excl. BTW)	€. [REDACTED]

Eventueel aanvullende vragen van u aan ons kunnen worden verrekend tegen onderstaand uurloon:

Uurtarieven

sr. ontwerper à €. [REDACTED] excl. BTW
tekenaar à €. [REDACTED] excl. BTW

Bepalingen

- Op alle werkzaamheden, volgend uit deze aanbieding, zijn van toepassing de bepalingen in 'DNR 2011, De Nieuwe Regeling 2011 – Rechtsverhouding opdrachtgeverarchitect, herziene versie juli 2013'.
- Voor werkzaamheden die niet in deze offerte zijn genoemd, maar aanvullend door de opdrachtgever worden gevraagd c.q. gewenst, dienen nieuwe afspraken gemaakt te worden.
- Aanvang van het werk eerst na schriftelijke opdrachtverlening (eventueel in fasen).
- De geldigheidsduur van deze offerte bedraagt 6 maanden.

Indien u akkoord gaat met deze offerte, ontvangen wij graag een getekend exemplaar retour.
In het vertrouwen U hiermede een passende aanbieding te hebben gedaan en in afwachting van uw reactie c.q. opdracht, tekenen wij,

Met vriendelijke groeten,



Ir. [REDACTED]
DAAD Architecten BV



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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]
9761DH [REDACTED] Adres

Telefoon 06 [REDACTED]
Mail [REDACTED]@live.nl

KvK
BTW
IBAN [REDACTED]

Commissie Park Ermerzand en
Gemeente Coevorden
Via mailadres: [REDACTED]@kpnplanet.nl
[REDACTED]@coevorden.nl

OFFERTE

Datum: 5 maart 2023
Betreft: Toets Bouwbesluit Ermerzand

Geachte Commissie en gemeente Coevorden,

Met dank voor uw aanvraag, ontvangt u hierbij mijn offerte voor de werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van de toets van het Bouwbesluit bij 196 bungalows op het park Ermerzand. De werkzaamheden staan in het onderstaand overzicht.

Projectomschrijving

De gemeente Coevorden is samen met het park Ermerzand aan het onderzoeken of het park kan worden getransformeerd van een recreatie- naar een woonbestemming. Hiervoor worden alle consequenties in beeld gebracht waardoor eigenaren zelf een individuele beoordeling kunnen maken of ze wel of niet willen transformeren. Eén van die criteria is de toets van het Bouwbesluit. Woningen met een woonbestemming moeten voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012. Hierop zal elke woning individueel getoetst moeten worden.

Werkzaamheden:

Voorbereiding:

- Door de Commissie wordt een tekening aangeleverd van een standaard bungalow.
- 1x een gemeenschappelijk overleg voor afstemming van het proces en de werkzaamheden.
- Gezamenlijk opstellen van een informatiebrief voor de eigenaren met uitleg over de werkzaamheden van de toets op het Bouwbesluit. Deze wordt minimaal 2 weken voorafgaand aan de opname verstuurd door de Commissie naar alle eigenaren van het park.
- Op basis van aangeleverde datums, wordt een intekenlijst opgesteld.
- Vanuit de Commissie wordt een NAW-lijst van de eigenaren gedeeld met in ieder geval; namen, adres op het park en (mobiel)telefoonnummers.
- Deze intekenlijst wordt via de Commissie ter beschikking gesteld aan de eigenaren.
- In deze offerte wordt uitgegaan van 8 opnames per dag.
- Naar verwachting zal ca. 50% hierop reageren, daarna wordt een betreffende eigenaar 2x gebeld voor een afspraak.
- Naar verwachting zal de helft hiervan niet nog steeds niet reageren, die eigenaren ontvangen een verzoek van de Commissie om te reageren.
- Voor diegene die dan nog steeds niet hebben gereageerd maakt de Commissie een afspraak met de eigenaar op basis van opgegeven beschikbaarheid.
- Opstellen van een standaard opnameformulier.
- 4x periodieke terugkoppeling over de voortgang o.b.v. aantallen.

Opname en rapportage:

- Van alle bungalows wordt een inspectie gedaan o.b.v. het Bouwbesluit 2012
- De inspectie begint met een korte uitleg van de inspectie aan de individuele eigenaar. Er wordt geen informatie gedeeld over het transformatieproces, dit is aan de Commissie van het park. De inspectie wordt uitgevoerd in bijzijn van de individuele eigenaar. Na de inspectie heeft de eigenaar nog de gelegenheid om vragen te stellen over de inspectie.
- Daarna wordt de inspectie afgerond en wordt de rapportage afgerond.
- Eventuele aan- en verbouwingen, afwijkingen van de standaardwoning worden in kaart gebracht, om te beoordelen of deze aanpassingen leiden tot aangepaste en afwijkende toetsingscriteria.

Afsluiting en conclusie:

- Van alle opnameformulieren wordt een samenvatting gemaakt op parkniveau met aanbevelingen op bungalowniveau.
- 1x een gemeenschappelijk afsluitend overleg
- Eventuele aanpassing van de samenvatting

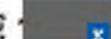
Tijdsbesteding en tarief:

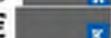
- Voorbereiding	18 uur
- Opname en rapportage	196 uur
- Afsluiting en conclusie	<u>19 uur</u>

Totaal

233 uur a €

K

€  - excl. BTW

€  - incl. BTW

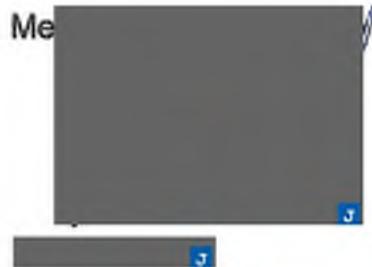
Gehanteerde uitgangspunten:

- Er kunnen geen rechten of resultaatsverplichting worden ontleend aan de uitkomsten. Deze offerte betreft slechts een inspanningsverplichting.
- Aanvullende werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd tegen hetzelfde uurtarief of een vooraf overeengekomen offerte.
- Indien minder dan 8 opnames p/dag, worden de ontbrekende opnames separaat a € - exclusief BTW per ontbrekende opname berekend.
- Facturering in tweewekelijks termijnen naar rato werkzaamheden;
- Kilometervergoeding is inclusief.
- Overnachtingen zijn exclusief.
- De betalingstermijn voor facturen bedraagt 30 kalenderdagen na factuurdatum.
- Het heeft mijn voorkeur de facturen digitaal aan te leveren.
- I.v.m. een al geplande vakantie kunnen geen werkzaamheden worden verricht in de periode van 24 juli t/m 10 september 2023.
- De geldigheidsduur van deze offerte is 2 maanden na dagtekening.

Vertrouwend u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. U kunt uitgaan van de uiterste zorg en aandacht voor de werkzaamheden.

Hierbij het verzoek, indien u akkoord gaat met deze offerte, een exemplaar te ondertekenen voor akkoord en aan mij te retourneren.

Me



Voor akkoord:
Handtekening:

Naam:

Getekend op: te

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

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



Gemeente Coevorden
Programma Vitale Vakantieparken
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Sleen, 4 september 2023

Betreft: Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand te Erm

Geachte heer [REDACTED] en transitiecommissie bungalowpark Ermerzand,

Hierbij brengen wij een vrijblijvende offerte uit voor de taxatie van bungalowpark Ermerzand. Wij danken de betrokken partijen voor de aanvraag.

Uitgangspunt voor de offerte is de offerteaanvraag van de heer [REDACTED] Projectleider Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden, versie 21 augustus 2023.

In de offerteaanvraag staan de volgende uitgangspunten beschreven:

- *Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'hulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of en welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.*
- *Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.*
- *Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;*
- *De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceelsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagend.*

Voor wat betreft het eerste punt willen we graag voor aanvang van de taxatie vernemen of er varianten uitgewerkt dienen te worden. In deze offerte zijn we er vooralsnog van uitgegaan dat de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijven. Voor een bungalow is dat maximaal 100 m² inclusief eventuele inpandige bergingen en overkappingen volgens de bouwregels van bungalowpark Ermerzand.



Per bungalow is er een exclusief gebruiksrecht van 158 m² grond volgens de splitsingsakte en de daarbij behorende tekening uit 1974. Het gaat hierbij om de tuin inclusief de bungalow. Bij meerdere bungalows is er meer grond in gebruik dan de 158 m². Omdat de taxatie op parkniveau is, gaan we uit van 158 m² grond per bungalow. Indien gewenst kunnen we een variant uitwerken. We horen dat graag voor aanvang van de taxatie.

Daarnaast zijn we ervan uitgegaan dat de heer [REDACTED] van [REDACTED] de controlerend taxateur zal zijn en dat de (eventuele) kosten voor zijn diensten verrekend zullen worden tussen project Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden en [REDACTED]

De taxatie wordt vastgelegd in een zogenaamd 'Deskundigenrapport'.

In het rapport worden de volgende punten beschreven: opdrachtgever, object, deskundige (taxateur) en kwalificaties, controlerend taxateur en kwalificaties, doel van de rapportage/taxatie, uitgangspunten, verklaring van de deskundige, plausibiliteitsverklaring, geldigheid taxatie, bestemming, methodiek, waardering, conclusie, ondertekening en bijlagen.

Het rapport wordt digitaal als pdf-document opgeleverd.

We hebben de volgende planning voor ogen:

- week 37 Vaststellen methodiek en waardering
- week 39 Opstellen deskundigenrapport
- week 40 Toetsing door controlerend taxateur
- week 41 Oplevering en presentatie deskundigenrapport

In overleg kan de planning bijgesteld worden.

De taxatie en het deskundigenrapport kunnen we aanbieden voor € 1.995,- exclusief btw.

- De geldigheid van deze offerte is 30 dagen.
- Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw.
- Facturatie vindt plaats na oplevering van het deskundigenrapport.
- De betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum.
- Op al onze leveringen en diensten zijn de 'Algemene voorwaarden professionele opdrachtgevers VBO' van toepassing, waarvan een kopie als bijlage is toegevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk om deze offerte bij akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Wanneer u vragen en/of opmerkingen heeft, horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Voor akkoord,

Naam : [REDACTED]

Datum, plaats :

Handtekening :

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gemeente Coevorden
Programma Vitale Vakantieparken
Kasteel 1
7741 GC [REDACTED]

Sleen, 4 september 2023

Betreft: Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand te Erm

Geachte [REDACTED]

Hierbij brengen wij een vrijblijvende offerte uit voor de taxatie van bungalowpark Ermerzand. Wij danken de betrokken partijen voor de aanvraag.

Uitgangspunt voor de offerte is de offerteaanvraag van [REDACTED] Projectleider Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden, versie 21 augustus 2023.

In de offerteaanvraag staan de volgende uitgangspunten beschreven:

- *Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of en welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.*
- *Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.*
- *Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;*
- *De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceelsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagen.*

Voor wat betreft het eerste punt willen we graag voor aanvang van de taxatie vernemen of er varianten uitgewerkt dienen te worden. In deze offerte zijn we er vooralsnog van uitgegaan dat de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijven. Voor een bungalow is dat maximaal 100 m² inclusief eventuele inpandige bergingen en overkappingen volgens de bouwregels van bungalowpark Ermerzand.



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie

Per bungalow is er een exclusief gebruiksrecht van 158 m² grond volgens de splitsingsakte en de daarbij behorende tekening uit 1974. Het gaat hierbij om de tuin inclusief de bungalow. Bij meerdere bungalows is er meer grond in gebruik dan de 158 m². Omdat de taxatie op parkniveau is, gaan we uit van 158 m² grond per bungalow. Indien gewenst kunnen we een variant uitwerken. We horen dat graag voor aanvang van de taxatie.

Daarnaast zijn we ervan uitgegaan dat [REDACTED] van Recratief Bedrijfsmakelaars de controlerend taxateur zal zijn en dat de (eventuele) kosten voor zijn diensten verrekend zullen worden tussen project Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden en Recratief Bedrijfsmakelaars.

De taxatie wordt vastgelegd in een zogenaamd 'Deskundigenrapport'. In het rapport worden de volgende punten beschreven: opdrachtgever, object, deskundige (taxateur) en kwalificaties, controlerend taxateur en kwalificaties, doel van de rapportage/taxatie, uitgangspunten, verklaring van de deskundige, plausibiliteitsverklaring, geldigheid taxatie, bestemming, methodiek, waardering, conclusie, ondertekening en bijlagen. Het rapport wordt digitaal als pdf-document opgeleverd.

We hebben de volgende planning voor ogen:

- week 37 Vaststellen methodiek en waardering
- week 39 Opstellen deskundigenrapport
- week 40 Toetsing door controlerend taxateur
- week 41 Oplevering en presentatie deskundigenrapport

In overleg kan de planning bijgesteld worden.

De taxatie en het deskundigenrapport kunnen we aanbieden voor € [REDACTED] exclusief btw.

- De geldigheid van deze offerte is 30 dagen.
- Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw.
- Facturatie vindt plaats na oplevering van het deskundigenrapport.
- De betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum.
- Op al onze leveringen en diensten zijn de 'Algemene voorwaarden professionele opdrachtgevers VBO' van toepassing, waarvan een kopie als bijlage is toegevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk om deze offerte bij akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Wanneer u vragen en/of opmerkingen heeft, horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaar o.z. / Register-Taxateur
[REDACTED]

0591- 30 40 50

Voor akkoord,

Naam : [REDACTED]

Datum, plaats : [REDACTED]

Handtekening : [REDACTED]

info@zwanenburgmakelaardij.nl
www.zwanenburgmakelaardij.nl
KvK: 81433840

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Offerte aanvraag voor het laten uitvoeren van een taxatie op vakantiepark Ermerzand - CONCEPT

versie 12 juli 2023

Inleiding

Het park Ermerzand te Erm is samen met de gemeente Coevorden, VVPD (Vitale Vakantieparken Coevorden) en de gemeente Coevorden aan het onderzoeken wat de voor- en nadelen, kosten en opbrengsten en wederzijdse consequenties zijn van een transformatie van het bestemmingsplan van recreëren naar wonen. Hiervoor is het van belang om de waardeverandering van de grond in beeld te hebben en mee te nemen in deze afweging.

Aanleiding

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

Kengetallen park

- 196 bungalows op één kadastral perceel totaal groot 202.965 m², het betreft appartementsrechten
- 44 perceelsbeschikkingen (objectgebonden beschikkingen)
- Diverse persoonsbeschikkingen die niet overdraagbaar zijn.
- Kavel met opstal (geschakeld) is 158 m² (het exclusief gebruiksrecht) en daarnaast een aandeel in het gemeenschappelijk eigendom
- Maximale bouwoppervlak 100 m²
- Gemeenschappelijk onderhoud van algemene ruimten en voorzieningen
- Parkbijdrage CvE (grond) en VvE is € 1.638,- /jr

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, dit vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardeverandering leidt van de grond. In het transformatieproces is dat in stap 6 de financiële scan opgenomen. In deze stap wordt een raming gemaakt van de kosten aan de ene kant en de opbrengsten aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar ook voor de gemeenten.

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

- A. Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;

- B. Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan, die een taxatierapport opstelt met een plausibiliteitsverklaring van een andere taxateur.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Een taxateur is namelijk onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt. Bij het park Ermerzand wordt gekozen voor optie B.

Uitgangspunten

- Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of en welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeente daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
- Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.
- Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;
- De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancing voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceelsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagend.

Werkwijze

- Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
- Factuuradres: Gemeente Coevorden programma Vitale Vakantieparken, Kasteel 1, 7741 GC Coevorden;
- Deze taxatie wordt beoordeeld door adviserende taxateur [redacted]. Hij heeft veel ervaringen met parktaxaties en is bevoegd tot het afgeven van een plausibiliteitsverklaring over de uitgebrachte taxatie.
- Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
- Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal het park, VVPD en de gemeente de gekozen taxateur instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek.
- In dit gesprek maken partijen afspraken over de planning van de taxatie. De taxateur geeft vooraf aan welke documenten hij nodig heeft voor de taxatie. Indien aanwezig zullen deze door de betrokken partij aangeleverd worden. Indien documenten niet aanwezig zijn, zal de taxatie doorgang vinden zonder deze documenten. Het concept-taxatierapport dient uiterlijk 4 weken na opdrachtverstrekking en/of aanlevering van deze gegevens verstuurd te zijn naar alle betrokkenen.
- De taxateur is zelf verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan te allen tijde de betrokkenen raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.

- De taxateur werkt in opdracht van het park en de gemeente. De gemeente zal de kosten voor de taxatie voorfinancieren. Na het besluit om de transformatie door te laten gaan zijn de kosten voor het park en worden de kosten voor de taxatie ingebracht in het kostenverhaal van het transformatieproces. Indien de bestemmingswijziging niet doorgaat, zijn de kosten voor de gemeente.

Uitkomstentabel

- De uitkomst zal ook weergegeven worden in een tabel met het algemene bedrag voor de waardeverandering
- Waarbij de perceelsbeschikkingen apart worden gewaardeerd
- In de tabel worden zowel de waardedalende als de waardestijgende aspecten benoemd en economisch gewaardeerd.
- Bij de offerte zal een planning worden gevoegd op basis van de in de bijlage genoemde processtappen.

Bijlage

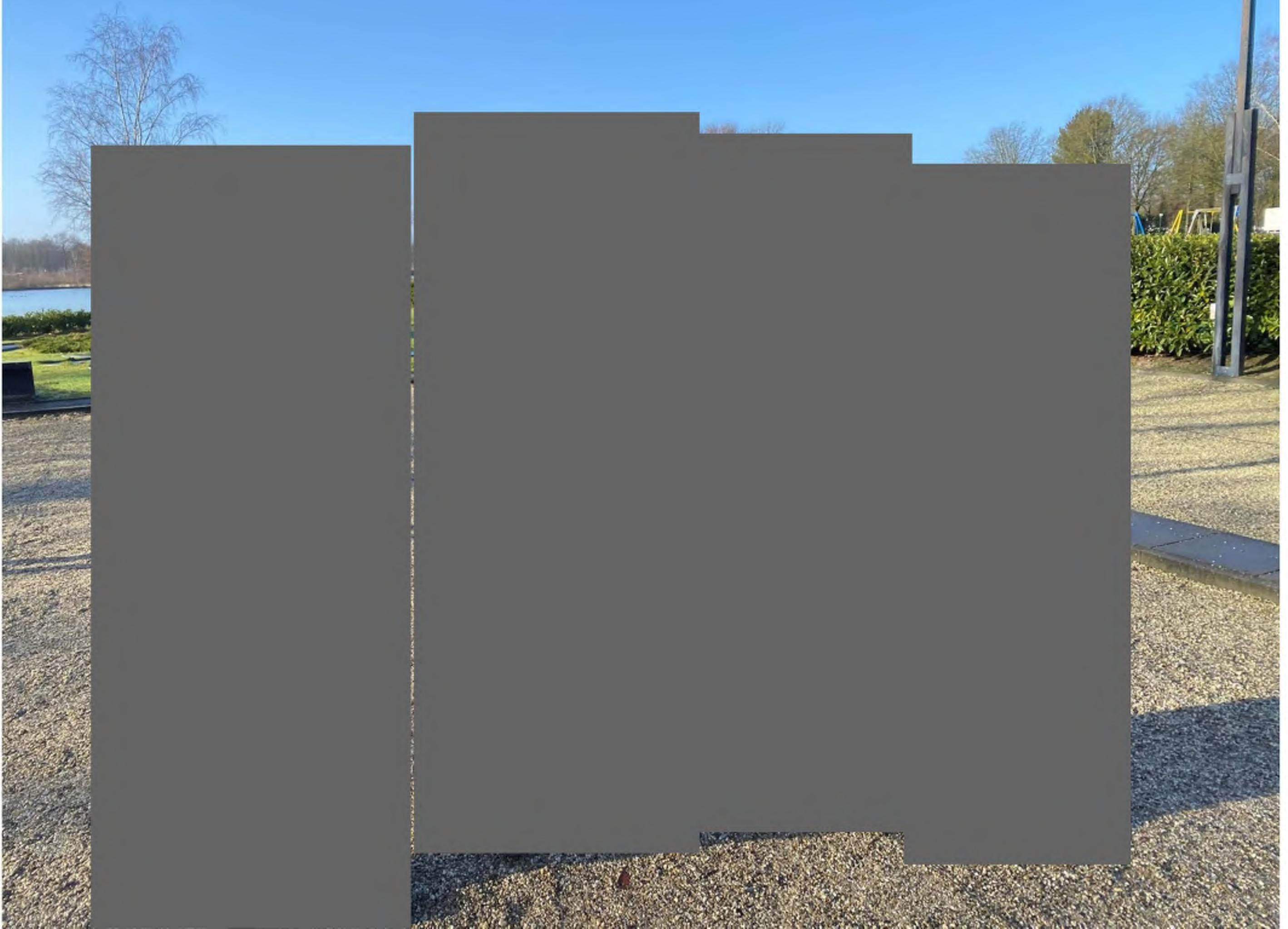
- Proces taxatie VVPD

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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 Commissie Ermerzand

Geachte Bungaloweigenaar,

Het is inmiddels geruime tijd geleden dat u de vorige Nieuwsbrief van de Werkgroep ontving.

Inmiddels lijken de zaken na een lange periode van betrekkelijke kalmte in een versnelling te raken. Het wordt dan ook tijd om u weer eens bij te praten omtrent de stand van zaken en de voortgang.

Allereerst is in januari tussen gemeente en het park een afsprakenbrief vastgesteld, waarin is vastgelegd dat er gezamenlijk onderzoek zal worden gedaan naar de wenselijkheid en de haalbaarheid van transitie van het park naar een situatie waarin permanente bewoning de norm zal zijn. Van de kant van de gemeente is toegezegd dat er zolang de besprekingen hierover duren er niet gehandhaafd zal worden tegen gebruik van de bungalows op een wijze die momenteel niet is toegestaan, maar na transitie wel. Dat wil zeggen: permanente bewoning.

Deze toezegging geldt dus uitdrukkelijk niet waar het oneigenlijk gebruik van een bungalow betreft. Daar behoudt de gemeente zich uitdrukkelijk alle recht voor om op te treden.



Commissie

-
-
-
-

J

Ondersteuning Commissie

-
-
-
-

J

Inhoud

- Uitleg voortgang Transitie

BRON FOTO'S

- FB pagina bewoners Ermerzand

Transitie, in welke vorm dan ook, zou grote gevolgen kunnen hebben voor eigendom, onderhoud en financiering van een behoorlijk aantal voorzieningen op ons park. Te denken valt aan: wegennet, riolering, waterleiding, groenvoorziening, openbare verlichting, afvalverwerking enzovoorts. Daarnaast zou er een nieuw bestemmingsplan moeten komen, zou er eventueel vereening worden verlangd (afroming van de waardestijging door omzetting van recreatiebungallow naar reguliere woning), dienen de bungalows bouwtechnisch aan eisen te voldoen om dergelijke omzetting mogelijk te maken. Om een beeld te krijgen van de consequenties en de kosten vindt er momenteel tweewekelijks overleg plaats tussen de gemeente en de Transitiecommissie van het park, waarbij een vertegenwoordiger van het project Vitale Vakantieparken namens de provincie ondersteuning biedt. De Transitiecommissie wordt gevormd door [REDACTED] (De bezetting is daarmee dezelfde als indertijd van de commissie die de aankoop van de grond heeft voorbereid). De Transitiecommissie wordt ondersteund en houdt ruggengraat met de Werkgroep Transitie, waarvan naast de commissieleden ook [REDACTED] deel uitmaken.

Tevens wordt er dankbaar gebruik gemaakt van de kennis die onder de bewoners van het park aanwezig is. Deskundige leden doen mee in besprekingen met de gemeente. Op dit moment staat het overleg in het teken van inventarisatie. De Commissie wil zo goed mogelijk op een rijtje zetten wat de kosten en baten zouden zijn van verschillende vormen van transitie. De verschillende aspecten komen daarbij achtereenvolgens aan de orde. Het gaat daarbij om puur financieel-technisch onderzoek. De commissie heeft geen voorkeur. Bij transitie lijken echter verschillende varianten denkbaar, die stuk voor stuk aandacht verdienen.

- Zo valt bijvoorbeeld te denken aan een milde vorm van transitie, waarbij het park net als nu een verzameling appartementsrechten blijft met de huidige bestuursstructuur en de voorzieningen in eigen beheer. De parkbijdrage blijft de grondslag voor de financiering.
- Een veel verdergaande vorm zou een volledige transformatie naar een woonwijk kunnen zijn, waarbij de gemeente tenslotte de voorzieningen overneemt en het park onder bestuur van de gemeente komt. VVE, CVE en parkbijdrage behoren dan tot het verleden.
- En tussenvormen zijn evenmin uit te sluiten.
nog een lange weg te gaan



Mocht alles voorspoedig verlopen, dan zou de Commissie/Werkgroep in het najaar met een rapport naar de leden kunnen komen, waarin de verschillende varianten zijn uitgewerkt qua voor- en nadelen, kosten en baten.

Het zijn vervolgens uiteraard de leden die bepalen in welke vorm. We dienen ons echter te realiseren dat een eventuele transitie, in welke vorm dan ook, een proces van lange adem zal zijn. Gesteld dat eenmaal besloten is tot transitie dan gaan we over naar fase drie, stap 6, van onderzoek naar verwezenlijking. Dat houdt achtereenvolgens onder meer in: Het vaststellen van een zogenaamd 'Streefbeeld', op basis waarvan een Transformatieplan moet worden gemaakt. Als dit is afgorond moet een wijziging Bestemmingsplan c.q. Omgevingsplan worden gerealiseerd. Pas indien dit alles is gerealiseerd zouden er bindende overeenkomsten kunnen worden opgesteld. Voor iedere bungalow die meegaat dient er een aparte overeenkomst te worden opgesteld. Hoe dan ook: De gedachte dat we nog dit kalenderjaar de zaak zouden kunnen afronden, zoals de krant vermeldde, lijkt verreweg te ambitieus. We hebben nog een lange weg te gaan.

Mocht u vragen hebben dan kunt u deze sturen aan:

transitie.ermerzand@gmail.com

Wij wensen jullie allemaal een heerlijk voorjaar en een warme zomer

P.S

De ooievaars en fazanten hebben inmiddels permanente bewoning



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: donderdag 7 maart 2024 14:53
Aan: [REDACTED] J
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Opdracht Zwanenburg taxatie Ermerzand en meerwerk
Bijlagen: Zwanenburg 20231214 meerwerkfactuur taxatie Ermerzand - getekend.pdf; Zwanenburg 20230904 opdracht taxatie Ermerzand - getekend.pdf

Hallo [REDACTED] J

Zou jij beide bijgaande documenten willen mee tekenen? We hebben afgesproken:

- 1/3 voor het park, welke eerst wordt voorgefinancierd door de gemeente
- 1/3 voor de gemeente
- 1/3 voor VVPD

Het park Ermerzand heeft ook al getekend. Zullen wij het eerst gewoon betalen (ons adres staat ook op de factuur) en dan 1/3 van het bedrag in rekening brengen bij VVPD?

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: donderdag 7 maart 2024 14:55
Aan: [REDACTED] J
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp:
Bijlagen: DAAD Architecten 20131005 opracht stedenbouwkundige analyse Ermerzand -
getekend.pdf

Hallo [REDACTED] J

Zou jij bijgaande document willen meetekenen? We hebben afgesproken:

- 1/3 voor het park, welke eerst wordt voorgefinancierd door de gemeente
- 1/3 voor de gemeente
- 1/3 voor VVPD

Het park Ermerzand heeft ook al getekend. Zullen wij het eerst gewoon betalen en dan 1/3 van het bedrag in rekening brengen bij VVPD?

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

HOLTHOF ADVIES

Groote Veen 2F
9761DH Eelde Adres

Telefoon 06 [REDACTED] 
Mail [REDACTED] @live.nl

KvK 76730956
BTW NL003115637b03
IBAN NL80INGB0002708372

Commissie Park Ermerzand en
Gemeente Coevorden
Via mailadres: @kpnplanet.nl
@coevorden.nl

OFFERTE

Datum: 5 maart 2023
Betreft: Toets Bouwbesluit Ermerzand

Geachte Commissie en gemeente Coevorden,

Met dank voor uw aanvraag, ontvangt u hierbij mijn offerte voor de werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van de toets van het Bouwbesluit bij 196 bungalows op het park Ermerzand. De werkzaamheden staan in het onderstaand overzicht.

Projectomschrijving

De gemeente Coevorden is samen met het park Ermerzand aan het onderzoeken of het park kan worden getransformeerd van een recreatie- naar een woonbestemming. Hiervoor worden alle consequenties in beeld gebracht waardoor eigenaren zelf een individuele beoordeling kunnen maken of ze wel of niet willen transformeren. Eén van die criteria is de toets van het Bouwbesluit. Woningen met een woonbestemming moeten voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012. Hierop zal elke woning individueel getoetst moeten worden.

Werkzaamheden:

Voorbereiding:

- Door de Commissie wordt een tekening aangeleverd van een standaard bungalow.
- 1x een gemeenschappelijk overleg voor afstemming van het proces en de werkzaamheden.
- Gezamenlijk opstellen van een informatiebrief voor de eigenaren met uitleg over de werkzaamheden van de toets op het Bouwbesluit. Deze wordt minimaal 2 weken voorafgaand aan de opname verstuurd door de Commissie naar alle eigenaren van het park.
- Op basis van aangeleverde datums, wordt een intekenlijst opgesteld.
- Vanuit de Commissie wordt een NAW-lijst van de eigenaren gedeeld met in ieder geval; namen, adres op het park en (mobiel)telefoonnummers.
- Deze intekenlijst wordt via de Commissie ter beschikking gesteld aan de eigenaren.
- In deze offerte wordt uitgegaan van 8 opnames per dag.
- Naar verwachting zal ca. 50% hierop reageren, daarna wordt een betreffende eigenaar 2x gebeld voor een afspraak.
- Naar verwachting zal de helft hiervan niet nog steeds niet reageren, die eigenaren ontvangen een verzoek van de Commissie om te reageren.
- Voor diegene die dan nog steeds niet hebben gereageerd maakt de Commissie een afspraak met de eigenaar op basis van opgegeven beschikbaarheid.
- Opstellen van een standaard opnameformulier.
- 4x periodieke terugkoppeling over de voortgang o.b.v. aantallen.

Opname en rapportage:

- Van alle bungalows wordt een inspectie gedaan o.b.v. het Bouwbesluit 2012
- De inspectie begint met een korte uitleg van de inspectie aan de individuele eigenaar. Er wordt geen informatie gedeeld over het transformatieproces, dit is aan de Commissie van het park. De inspectie wordt uitgevoerd in bijzijn van de individuele eigenaar. Na de inspectie heeft de eigenaar nog de gelegenheid om vragen te stellen over de inspectie.
- Daarna wordt de inspectie afgerond en wordt de rapportage afgerond.
- Eventuele aan- en verbouwingen, afwijkingen van de standaardwoning worden in kaart gebracht, om te beoordelen of deze aanpassingen leiden tot aangepaste en afwijkende toetsingscriteria.

Afsluiting en conclusie:

- Van alle opnameformulieren wordt een samenvatting gemaakt op parkniveau met aanbevelingen op bungalowniveau.
- 1x een gemeenschappelijk afsluitend overleg
- Eventuele aanpassing van de samenvatting

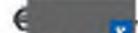
Tijdsbesteding en tarief:

- Voorbereiding
- Opname en rapportage
- Afsluiting en conclusie

 uur
 uur
 uur

Totaal

233 uur a € 

€  excl. BTW
€ 16915,- incl. BTW

Gehanteerde uitgangspunten:

- Er kunnen geen rechten of resultaatsverplichting worden ontleend aan de uitkomsten. Deze offerte betreft slechts een inspanningsverplichting.
- Aanvullende werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd tegen hetzelfde uurtarief of een vooraf overeengekomen offerte.
- Indien minder dan 8 opnames p/dag, worden de ontbrekende opnames separaat a € **[]** exclusief BTW per ontbrekende opname berekend.
- Facturering in tweewekelijks termijnen naar rato werkzaamheden;
- Kilometervergoeding is inclusief.
- Overnachtingen zijn exclusief.
- De betalingstermijn voor facturen bedraagt 30 kalenderdagen na factuurdatum.
- Het heeft mijn voorkeur de facturen digitaal aan te leveren.
- I.v.m. een al geplande vakantie kunnen geen werkzaamheden worden verricht in de periode van 24 juli t/m 10 september 2023.
- De geldigheidsduur van deze offerte is 2 maanden na dagtekening.

Vertrouwend u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. U kunt uitgaan van de uiterste zorg en aandacht voor de werkzaamheden.

Hierbij het verzoek, indien u akkoord gaat met deze offerte, een exemplaar te ondertekenen voor akkoord en aan mij te retourneren.

Me



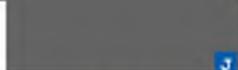
J

Voor akkoord:
Handtekening:



J

Naam:



J

Getekend op:

1-3 '24

te Fm

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: donderdag 7 maart 2024 14:55
Aan: [REDACTED] J
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Opdracht [REDACTED] J advies
Bijlagen: [REDACTED] J advies 20230305 opdracht toets Bouwbesluit Ermerzand - getekend.pdf

Hallo [REDACTED] J

Zou jij bijgaande document willen meetekenen? We hebben afgesproken:

- 1/3 voor het park, welke eerst wordt voorgefinancierd door de gemeente
- 1/3 voor de gemeente
- 1/3 voor VVPD

Het park Ermerzand heeft ook al getekend. Zullen wij het eerst gewoon betalen en dan 1/3 van het bedrag in rekening brengen bij VVPD?

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

**ontwerp
onderzoek
bouwkunde
restauratie**
DAAD Architecten bv

DAAD

J J J

+31(0) J

J @daad.nl

www.daad.nl

KvK 04027219

btw NL0057.81.723.801

IBAN NL 88 RABO 0335 1070 87

aan: Gemeente Coevorden
J
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

datum: 5-10-2023 **werknr.** 23098
briefnr. 23-089 **bijlage**
betreft: offerte **c.c.**

Ontlangs is architectenbureau O.V.T. overgenomen door DAAD architecten. O.V.T. is een gerenommeerd bureau met meer dan 50 jaar ervaring in o.a. het restaureren van historische gebouwen. Het opgaan van O.V.T. in DAAD moet de continuïteit van de diensten van O.V.T. waarborgen. U kunt dus blijvend op diensten van O.V.T. rekenen, maar nu vanuit een versterkte positie en een nog breder kennisveld. J en zijn collega's blijven inzetbaar, maar nu binnen DAAD.

Geachte mevrouw J heer J en de heer J

Conform afspraak doen wij u hierbij onze honorariumofferte toekomen voor de stedenbouwkundige werkzaamheden inzake het ontwerp voor het vakantiepark Ermerzand te Erm (gemeente Coevorden). Allereerst dank voor het vertrouwen en ik kijk uit naar de samenwerking met jullie. De woningen en openbare ruimte is van zeer hoge kwaliteit en wij werken graag mee om deze kwaliteit te behouden en eventueel te versterken.

De gemeente en provincie bieden de mogelijkheid om de bestemming van het vakantiepark om te zetten van de bestemming recreatie naar de bestemming wonen. Bij een bestemming wonen zal het park op een andere manier gebruikt worden: de bewoners hebben namelijk andere verwachtingen, de wijze waarop de woningen, tuinen en openbare ruimte gebruikt worden zal veranderen.

De opgave betreft de analyse van het vakantiepark Ermerzand. Wij leveren een ervaren stedenbouwkundige en verzorgen het tekenwerk voor de stedenbouwkundige analyse en de plankaarten. Er wordt uit gegaan van overleggen bij de gemeente Coevorden of op het vakantiepark Ermerzand.

Wij stellen een traject voor met een 2-3 tal overleggen om uiteindelijk te komen tot een gedragen stedenbouwkundige analyse en een aantal aanbevelingen hoe deze kwaliteiten te waarborgen. Wij zullen deze analyse ook presenteren aan de bewoners / eigenaren op een avond in Ermerzand.

Op al onze aanbiedingen, diensten en alle met ons gesloten overeenkomsten zijn van toepassing de voorwaarden zoals vastgelegd in de laatste versie van "De Nieuwe Regeling 2011". Deze is te lezen, te downloaden en te printen via volgende link. [Algemene voorwaarden - DNR 2011 \(Eerste herziening, juli 2013\)](#)



1. Wij maken een vragenlijst voor de gemeente Coevorden waarbij wij input vragen van de verschillende domeinen van de gemeente. Denk daarbij aan vragen voor de domeinen verkeer (parkeernorm), groen, kabels en leidingen etc. Deze antwoorden gebruiken wij bij het maken van de analyse.
2. Inlezen van de bestaande ruimtelijke regels van het vakantiepark en het bestemmingsplan.
3. Inlezen enquête en verslag van de thema bijeenkomsten.
4. Analyse van de 3 woningen van een blokje en de huidige mogelijkheden tot uitbreiding.
5. Kaarten invoeren in CAD (computer)
6. Analyseren bestaande structuren van water, groen, wegen, paden en de bebouwing. We beschrijven daarbij de kwaliteiten van het park en de plekken waar de ruimtelijke kwaliteit onderdruk staat. Dit zal een reeks van themakaarten worden. Op deze kaarten komen bijvoorbeeld sterren en/of lijnen met hoge kwaliteit en lage kwaliteit en de eventuele huidige zichtlijnen.
7. Bezoek locatie (wij kondigen dit bezoek van te voren aan bij [REDACTED] J)
8. Als het park wordt omgezet naar de bestemming wonen zal het park veranderen, wij zullen op een 2 tal kaarten weergeven, welke plekken zullen verbeteren en op welke plekken de kans ontstaat dat de ruimtelijke kwaliteit verslechtert. Dit zullen we op kaart aangeven met sterren, lijnen en een begeleidende legenda / tekst.
9. We zullen in tekst en met behulp van referentiebeelden of foto's omschrijven wat de belangrijkste ruimtelijke bedreigingen zijn en geven mogelijke oplossingsrichtingen aan om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. (Dit zijn geen ontwerpoplossingen of BKP regels).
10. Presentatie van de stedenbouwkundige analyse aan de bewoners / eigenaren van het park Ermerzand

Product: De plankaarten worden in een A3 boek gevatt met een inleiding, een bestaande situatie / luchtfoto en daarachter de verschillende kaarten met titel en onderschriften. We overhandigen drie geprinte ingebonden exemplaren en sturen hetzelfde bestand ook als PDF.

Planning: wij kunnen direct na ondertekening en de ontvangst van onderstaande documenten beginnen met de analyse. Reken dan een doorlooptijd van 6 weken tot het eerste overleg en 2 weken tussen de volgende overleggen en de presentatie voor de bewoners.

- Graag ontvangen wij een plattegrond van de standaard woning (drie woningen), met tevens de mogelijkheden om de woning uit te breiden.
- Graag ontvangen we van de gemeente goede scherpe luchtfoto's van de laatste 5-10 jaar (bij voorkeur een winter situatie)
- Graag ontvangen wij de reeds gemaakte analyse van de bestaande ruimtelijke park regels en bestemmingsplan regels
- Graag ontvangen wij de enquête uitkomsten en het verslag van de thema bijeenkomsten

Honorarium:

Aan de hand van soortgelijke opgaven is een inschatting gemaakt van de inzet (uren) en de kosten. Wij stellen voor om deze opdracht op regie uit te voeren en te declareren aan de hand van de werkelijk bestede uren. De verwachte uren omgerekend naar kosten zijn:

Stedenbouwkundig honorarium:

- Analyse Ermerzand € [REDACTED] K

Op al onze aanbiedingen, diensten en alle met ons gesloten overeenkomsten zijn van toepassing de voorwaarden zoals vastgelegd in de laatste versie van "De Nieuwe Regeling 2011". Deze is te lezen, te downloaden en te printen via de volgende link. [Algemene voorwaarden – DNR 2011 \(eerste herziening, juli 2013\)](#)



ontwerp
onderzoek
bouwkunde
restauratie
DAAD Architecten bv

**DA
AD**

Totaal (excl. verschotten, excl. BTW)	€.	[REDACTED]
Verschotten ca 8%	€.	[REDACTED]
Totaal (excl. BTW)	€.	8530,-

Eventueel aanvullende vragen van u aan ons kunnen worden verrekend tegen onderstaand uurloon:

Uurtarieven

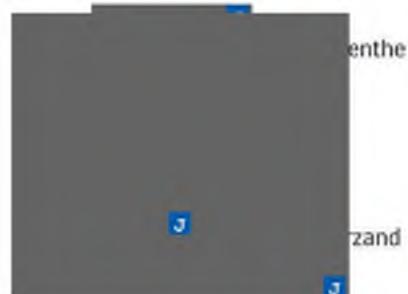
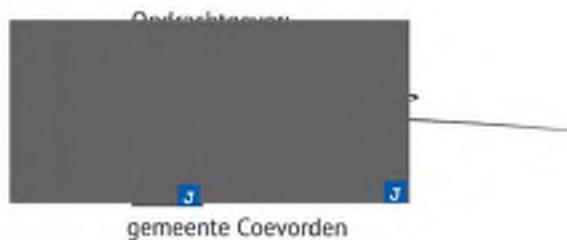
sr. ontwerper à € [REDACTED] excl. BTW
tekenaar à € [REDACTED] excl. BTW

Bepalingen

- Op alle werkzaamheden, volgend uit deze aanbieding, zijn van toepassing de bepalingen in 'DNR 2011, De Nieuwe Regeling 2011 – Rechtsverhouding opdrachtgeverarchitect, herziene versie juli 2013'.
- Voor werkzaamheden die niet in deze offerte zijn genoemd, maar aanvullend door de opdrachtgever worden gevraagd c.q. gewenst, dienen nieuwe afspraken gemaakt te worden.
- Aanvang van het werk eerst na schriftelijke opdrachtverlening (eventueel in fasen).
- De geldigheidsduur van deze offerte bedraagt 6 maanden.

Indien u akkoord gaat met deze offerte, ontvangen wij graag een getekend exemplaar retour.
In het vertrouwen U hiermede een passende aanbieding te hebben gedaan en in afwachting van uw reactie c.q. opdracht, tekenen wij,

Met vriendelijke groeten,



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

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



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie

Gemeente Coevorden
Programma Vitale Vakantieparken
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Sleen, 4 september 2023

Betreft: Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand te Erm

Geachte heer [REDACTED] J

Hierbij brengen wij een vrijblijvende offerte uit voor de taxatie van bungalowpark Ermerzand. Wij danken de betrokken partijen voor de aanvraag.

Uitgangspunt voor de offerte is de offerteaanvraag van de heer [REDACTED] J [REDACTED] J
versie 21 augustus 2023.

In de offerteaanvraag staan de volgende uitgangspunten beschreven:

- *Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of en welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.*
- *Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.*
- *Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;*
- *De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceelsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagend.*

Voor wat betreft het eerste punt willen we graag voor aanvang van de taxatie vernemen of er varianten uitgewerkt dienen te worden. In deze offerte zijn we er vooralsnog van uitgegaan dat de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijven. Voor een bungalow is dat maximaal 100 m² inclusief eventuele inpandige bergingen en overkappingen volgens de bouwregels van bungalowpark Ermerzand.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie

Per bungalow is er een exclusief gebruiksrecht van 158 m² grond volgens de splitsingsakte en de daarbij behorende tekening uit 1974. Het gaat hierbij om de tuin inclusief de bungalow. Bij meerdere bungalows is er meer grond in gebruik dan de 158 m². Omdat de taxatie op parkniveau is, gaan we uit van 158 m² grond per bungalow. Indien gewenst kunnen we een variant uitwerken. We horen dat graag voor aanvang van de taxatie.

Daarnaast zijn we ervan uitgegaan dat de heer [REDACTED] van Recratief Bedrijfsmakelaars de controlerend taxateur zal zijn en dat de (eventuele) kosten voor zijn diensten verrekend zullen worden tussen project Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden en Recratief Bedrijfsmakelaars.

De taxatie wordt vastgelegd in een zogenaamd 'Deskundigenrapport'.

In het rapport worden de volgende punten beschreven: opdrachtgever, object, deskundige (taxateur) en kwalificaties, controlerend taxateur en kwalificaties, doel van de rapportage/taxatie, uitgangspunten, verklaring van de deskundige, plausibiliteitsverklaring, geldigheid taxatie, bestemming, methodiek, waardering, conclusie, ondertekening en bijlagen.

Het rapport wordt digitaal als pdf-document opgeleverd.

We hebben de volgende planning voor ogen:

- week 37 Vaststellen methodiek en waardering
- week 39 Opstellen deskundigenrapport
- week 40 Toetsing door controlerend taxateur
- week 41 Oplevering en presentatie deskundigenrapport

In overleg kan de planning bijgesteld worden.

De taxatie en het deskundigenrapport kunnen we aanbieden voor € 1.995,- exclusief btw.

- De geldigheid van deze offerte is 30 dagen.
- Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw.
- Facturatie vindt plaats na oplevering van het deskundigenrapport.
- De betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum.
- Op al onze leveringen en diensten zijn de 'Algemene voorwaarden professionele opdrachtgevers VBO' van toepassing, waarvan een kopie als bijlage is toegevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk om deze offerte bij akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Wanneer u vragen en/of opmerkingen heeft, horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

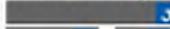
[REDACTED]
Makelaar o.z. / Register-Taxateur

Voor akkoord,

Naam :

[REDACTED]
[REDACTED]

Zwanenburg Makelaardij

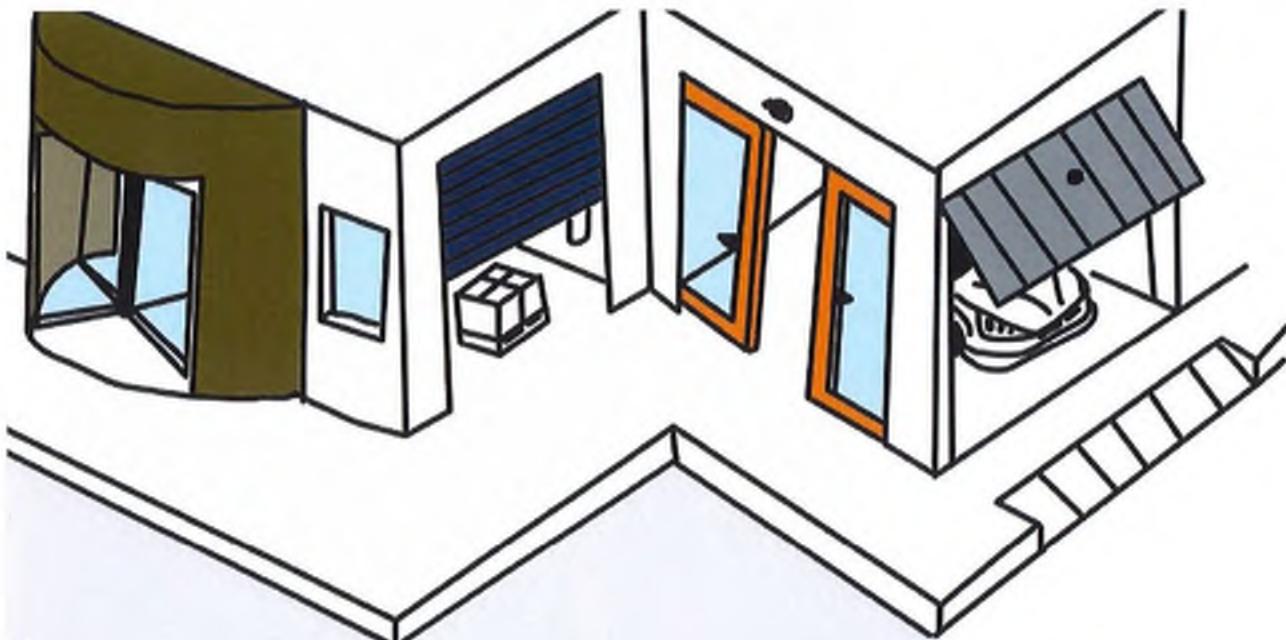


0591- 30 40 50

info@zwanenburgmakelaardij.nl

www.zwanenburgmakelaardij.nl

KvK: 81433840



ALGEMENE VOORWAARDEN EN REGLEMENTEN PROFESSIONELE OPDRACHTGEVERS

VBOMAKELAAR.NL

VBO  **MAKELAAR**
VERENIGING VOOR MAKELAARS EN TAXATEURS

Versie 22-07-2018



Copyright © Vereniging VBO Makelaar 2018. Alle rechten voorbehouden. Deze informatie mag op geen enkele manier gepubliceerd, herschreven of heruitgegeven worden in welke vorm dan ook. Deze voorwaarden mogen worden gebruikt door leden van Vereniging VBO Makelaar. Om te controleren of iemand aangesloten is bij VBO Makelaar kunt u contact opnemen met het secretariaat van VBO Makelaar via 070-3458703 of kijken op de website www.vbomakelaar.nl.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie

Gemeente Coevorden
Programma Vitale Vakantieparken
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Sleen, 4 september 2023

Betreft: Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand te Erm

Geachte heer [REDACTED] J

Hierbij brengen wij een vrijblijvende offerte uit voor de taxatie van bungalowpark Ermerzand. Wij danken de betrokken partijen voor de aanvraag.

Uitgangspunt voor de offerte is de offerteaanvraag van de heer [REDACTED] J [REDACTED] J versie 21 augustus 2023.

In de offerteaanvraag staan de volgende uitgangspunten beschreven:

- *Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of en welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.*
- *Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.*
- *Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;*
- *De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceelsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagend.*

Voor wat betreft het eerste punt willen we graag voor aanvang van de taxatie vernemen of er varianten uitgewerkt dienen te worden. In deze offerte zijn we er vooralsnog van uitgegaan dat de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijven. Voor een bungalow is dat maximaal 100 m² inclusief eventuele inpandige bergingen en overkappingen volgens de bouwregels van bungalowpark Ermerzand.





ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie

Per bungalow is er een exclusief gebruiksrecht van 158 m² grond volgens de splitsingsakte en de daarbij behorende tekening uit 1974. Het gaat hierbij om de tuin inclusief de bungalow. Bij meerdere bungalows is er meer grond in gebruik dan de 158 m². Omdat de taxatie op parkniveau is, gaan we uit van 158 m² grond per bungalow. Indien gewenst kunnen we een variant uitwerken. We horen dat graag voor aanvang van de taxatie.

Daarnaast zijn we ervan uitgegaan dat de heer [REDACTED] van Recratief Bedrijfsmakelaars de controlerend taxateur zal zijn en dat de (eventuele) kosten voor zijn diensten verrekend zullen worden tussen project Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden en Recratief Bedrijfsmakelaars.

De taxatie wordt vastgelegd in een zogenaamd 'Deskundigenrapport'.

In het rapport worden de volgende punten beschreven: opdrachtgever, object, deskundige (taxateur) en kwalificaties, controlerend taxateur en kwalificaties, doel van de rapportage/taxatie, uitgangspunten, verklaring van de deskundige, plausibiliteitsverklaring, geldigheid taxatie, bestemming, methodiek, waardering, conclusie, ondertekening en bijlagen.

Het rapport wordt digitaal als pdf-document opgeleverd.

We hebben de volgende planning voor ogen:

- week 37 Vaststellen methodiek en waardering
- week 39 Opstellen deskundigenrapport
- week 40 Toetsing door controlerend taxateur
- week 41 Oplevering en presentatie deskundigenrapport

In overleg kan de planning bijgesteld worden.

De taxatie en het deskundigenrapport kunnen we aanbieden voor € 1.995,- exclusief btw.

- De geldigheid van deze offerte is 30 dagen.
- Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw.
- Facturatie vindt plaats na oplevering van het deskundigenrapport.
- De betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum.
- Op al onze leveringen en diensten zijn de 'Algemene voorwaarden professionele opdrachtgevers VBO' van toepassing, waarvan een kopie als bijlage is toegevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk om deze offerte bij akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Wanneer u vragen en/of opmerkingen heeft, horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

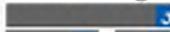
[REDACTED]
Makelaar o.z. / Register-Taxateur

Voor akkoord,

Naam :

Datum, plaats : /-3 '24 1-3-24

Zwanenburg Makelaardij

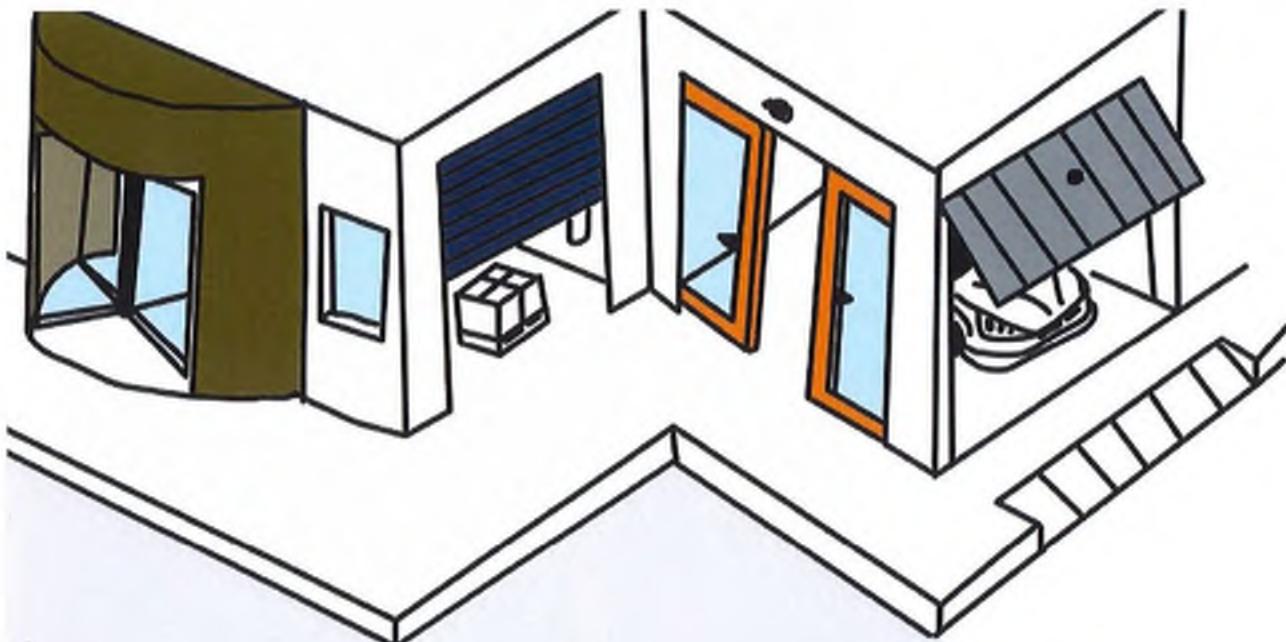


0591- 30 40 50

info@zwanenburgmakelaardij.nl

www.zwanenburgmakelaardij.nl

KvK: 81433840



ALGEMENE VOORWAARDEN EN REGLEMENTEN PROFESSIONELE OPDRACHTGEVERS

VBOMAKELAAR.NL

VBO  **MAKELAAR**
VERENIGING VOOR MAKELAARS EN TAXATEURS

Versie 22-07-2018



Copyright © Vereniging VBO Makelaar 2018. Alle rechten voorbehouden. Deze informatie mag op geen enkele manier gepubliceerd, herschreven of heruitgegeven worden in welke vorm dan ook. Deze voorwaarden mogen worden gebruikt door leden van Vereniging VBO Makelaar. Om te controleren of iemand aangesloten is bij VBO Makelaar kunt u contact opnemen met het secretariaat van VBO Makelaar via 070-3458703 of kijken op de website www.vbomakelaar.nl.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gemeente Coevorden
Programma Vitale Vakantieparken
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Sleen, 4 september 2023

Betreft: Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand te Erm

Geachte heer [REDACTED] 

Hierbij brengen wij een vrijblijvende offerte uit voor de taxatie van bungalowpark Ermerzand. Wij danken de betrokken partijen voor de aanvraag.

Uitgangspunt voor de offerte is de offerteaanvraag van de heer [REDACTED]  Projectleider Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden, versie 21 augustus 2023.

In de offerteaanvraag staan de volgende uitgangspunten beschreven:

- *Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of en welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.*
- *Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.*
- *Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;*
- *De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceelsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagend.*

Voor wat betreft het eerste punt willen we graag voor aanvang van de taxatie vernemen of er varianten uitgewerkt dienen te worden. In deze offerte zijn we er vooralsnog van uitgegaan dat de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijven. Voor een bungalow is dat maximaal 100 m² inclusief eventuele inpandige bergingen en overkappingen volgens de bouwregels van bungalowpark Ermerzand.

Per bungalow is er een exclusief gebruiksrecht van 158 m² grond volgens de splitsingsakte en de daarbij behorende tekening uit 1974. Het gaat hierbij om de tuin inclusief de bungalow. Bij meerdere bungalows is er meer grond in gebruik dan de 158 m². Omdat de taxatie op parkniveau is, gaan we uit van 158 m² grond per bungalow. Indien gewenst kunnen we een variant uitwerken. We horen dat graag voor aanvang van de taxatie.

Daarnaast zijn we ervan uitgegaan dat de heer [REDACTED] van Recratief Bedrijfsmakelaars de controlerend taxateur zal zijn en dat de (eventuele) kosten voor zijn diensten verrekend zullen worden tussen project Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden en Recratief Bedrijfsmakelaars.

De taxatie wordt vastgelegd in een zogenaamd 'Deskundigenrapport'.

In het rapport worden de volgende punten beschreven: opdrachtgever, object, deskundige (taxateur) en kwalificaties, controlerend taxateur en kwalificaties, doel van de rapportage/taxatie, uitgangspunten, verklaring van de deskundige, plausibiliteitsverklaring, geldigheid taxatie, bestemming, methodiek, waardering, conclusie, ondertekening en bijlagen.

Het rapport wordt digitaal als pdf-document opgeleverd.

We hebben de volgende planning voor ogen:

- week 37 Vaststellen methodiek en waardering
- week 39 Opstellen deskundigenrapport
- week 40 Toetsing door controlerend taxateur
- week 41 Oplevering en presentatie deskundigenrapport

In overleg kan de planning bijgesteld worden.

De taxatie en het deskundigenrapport kunnen we aanbieden voor € 1.995,- exclusief btw.

- De geldigheid van deze offerte is 30 dagen.
- Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw.
- Facturatie vindt plaats na oplevering van het deskundigenrapport.
- De betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum.
- Op al onze leveringen en diensten zijn de 'Algemene voorwaarden professionele opdrachtgevers VBO' van toepassing, waarvan een kopie als bijlage is toegevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk om deze offerte bij akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Wanneer u vragen en/of opmerkingen heeft, horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

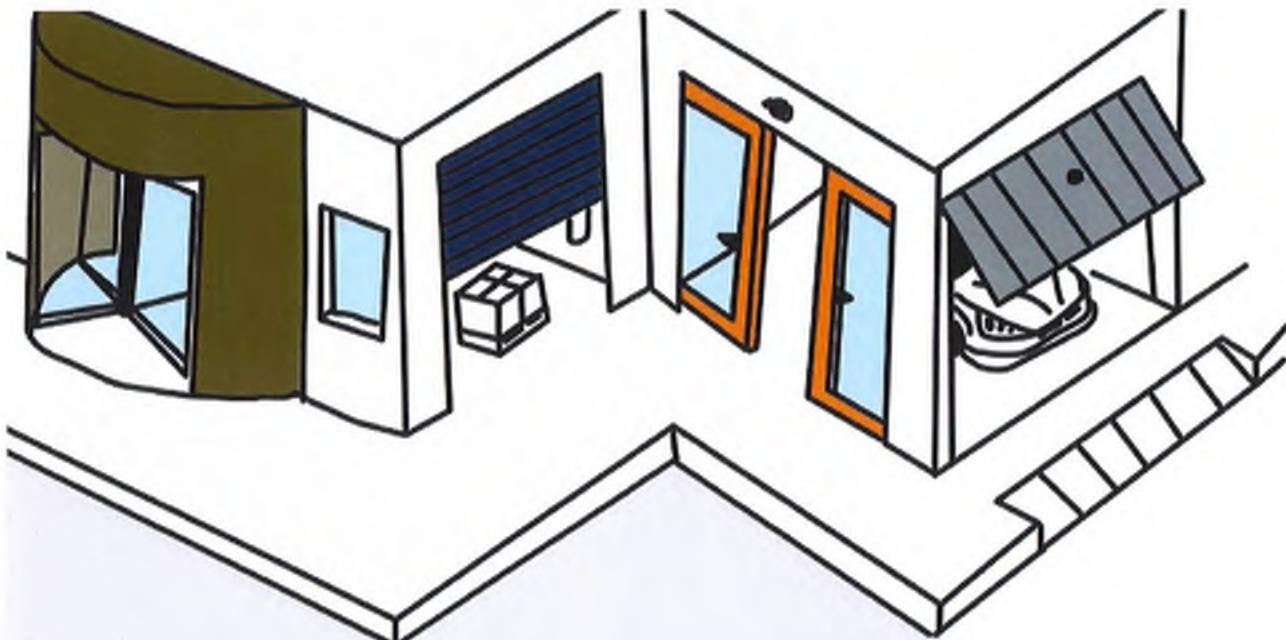
[REDACTED]
Makelaar o.z. / Register-Taxateur

Voor akkoord,

Naam

info

KvK: 81433840



ALGEMENE VOORWAARDEN EN REGLEMENTEN PROFESSIONELE OPDRACHTGEVERS

VBOMAKELAAR.NL

VBO  **MAKELAAR**
VERENIGING VOOR MAKELAARS EN TAXATEURS

Versie 22-07-2018

Copyright © Vereniging VBO Makelaar 2018. Alle rechten voorbehouden. Deze informatie mag op geen enkele manier gepubliceerd, herschreven of heruitgegeven worden in welke vorm dan ook. Deze voorwaarden mogen worden gebruikt door leden van Vereniging VBO Makelaar. Om te controleren of iemand aangesloten is bij VBO Makelaar kunt u contact opnemen met het secretariaat van VBO Makelaar via 070-3458703 of kijken op de website www.vbomakelaar.nl.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie

Gemeente Coevorden
t.a.v. afdeling Debiteurenadministratie
Postbus 2
7740 AA Coevorden

Zwanenburg Makelaardij

J J

0591-304050

info@zwanenburgmakelaardij.nl
www.zwanenburgmakelaardij.nl

KvK nr: 81433840
btw-id: NL862089566B01
IBAN: [REDACTED] J

FACTUUR

Factuurdatum: 14-12-2023

Factuurnummer: 23151

Betreft: Taxatie Park Ermerzand - [REDACTED]

Omschrijving	Totaal
Deskundigenrapport volgens offerte 4 september 2023	€ [REDACTED] J
Toevoegingen na eerste overleg met eigenaren (6 uur x € 130,-)	€ [REDACTED] J
Presentatie voorbereiden en afstemmen (4 uur x € 130,-)	€ [REDACTED] J
Presentatie themabijeenkomst 9 december 2023 (4 uur x € 130,-)	€ [REDACTED] J
Totaal exclusief btw	€ 3.815,00
Btw 21%	€ 801,15
Totaal te betalen	€ 4.616,15

Graag deze factuur binnen 14 dagen na factuurdatum overmaken op IBAN rekeningnummer
[REDACTED] J t.n.v. Zwanenburg Makelaardij o.v.v. factuur 23151.

1-3 '24

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

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



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie

Gemeente Coevorden
Programma Vitale Vakantieparken
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Sleen, 4 september 2023

Betreft: Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand te Erm

Geachte heer [REDACTED]

J

Hierbij brengen wij een vrijblijvende offerte uit voor de taxatie van bungalowpark Ermerzand. Wij danken de betrokken partijen voor de aanvraag.

Uitgangspunt voor de offerte is de offerteaanvraag van de heer [REDACTED]

J

J

[REDACTED] versie 21 augustus 2023.

In de offerteaanvraag staan de volgende uitgangspunten beschreven:

- *Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst door het park vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' is zoals dat ontstaat na de bestemmingswijziging en wat dit betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing maximaal 100 m², variant 120 m²). Of en welke variant wordt meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.*
- *Uitgangspunt van de taxatie is: alles blijft hetzelfde, behalve dat wonen is toegestaan. Alle voorzieningen en openbare ruimte blijft in het bezit van het park.*
- *Het parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten, dit heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond. Dit is een keuze van de gezamenlijke eigenaren;*
- *De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardeverandering op parkniveau. Deze kan later door het park vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park of het al of niet in bezit zijn van een perceelsbeschikking (objectgebonden beschikking). Daarnaast een overzicht van welke zaken waarde verhogend zijn en welke zaken waarde verlagend.*

Voor wat betreft het eerste punt willen we graag voor aanvang van de taxatie vernemen of er varianten uitgewerkt dienen te worden. In deze offerte zijn we er vooralsnog van uitgegaan dat de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijven. Voor een bungalow is dat maximaal 100 m² inclusief eventuele inpandige bergingen en overkappingen volgens de bouwregels van bungalowpark Ermerzand.

[REDACTED]

J

[REDACTED]

J



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie

Per bungalow is er een exclusief gebruiksrecht van 158 m² grond volgens de splitsingsakte en de daarbij behorende tekening uit 1974. Het gaat hierbij om de tuin inclusief de bungalow. Bij meerdere bungalows is er meer grond in gebruik dan de 158 m². Omdat de taxatie op parkniveau is, gaan we uit van 158 m² grond per bungalow. Indien gewenst kunnen we een variant uitwerken. We horen dat graag voor aanvang van de taxatie.

Daarnaast zijn we ervan uitgegaan dat de heer [REDACTED] van Recratief Bedrijfsmakelaars de controlerend taxateur zal zijn en dat de (eventuele) kosten voor zijn diensten verrekend zullen worden tussen project Vitale vakantieparken Gemeente Coevorden en Recratief Bedrijfsmakelaars.

De taxatie wordt vastgelegd in een zogenaamd 'Deskundigenrapport'.

In het rapport worden de volgende punten beschreven: opdrachtgever, object, deskundige (taxateur) en kwalificaties, controlerend taxateur en kwalificaties, doel van de rapportage/taxatie, uitgangspunten, verklaring van de deskundige, plausibiliteitsverklaring, geldigheid taxatie, bestemming, methodiek, waardering, conclusie, ondertekening en bijlagen.

Het rapport wordt digitaal als pdf-document opgeleverd.

We hebben de volgende planning voor ogen:

- week 37 Vaststellen methodiek en waardering
- week 39 Opstellen deskundigenrapport
- week 40 Toetsing door controlerend taxateur
- week 41 Oplevering en presentatie deskundigenrapport

In overleg kan de planning bijgesteld worden.

De taxatie en het deskundigenrapport kunnen we aanbieden voor € 1.995,- exclusief btw.

- De geldigheid van deze offerte is 30 dagen.
- Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw.
- Facturatie vindt plaats na oplevering van het deskundigenrapport.
- De betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum.
- Op al onze leveringen en diensten zijn de 'Algemene voorwaarden professionele opdrachtgevers VBO' van toepassing, waarvan een kopie als bijlage is toegevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk om deze offerte bij akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Wanneer u vragen en/of opmerkingen heeft, horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaar o.z. / Register-Taxateur

Voor akkoord,

Naam :

Datum, plaats : /-3 '24 1-3-24

Zwanenburg Makelaardij

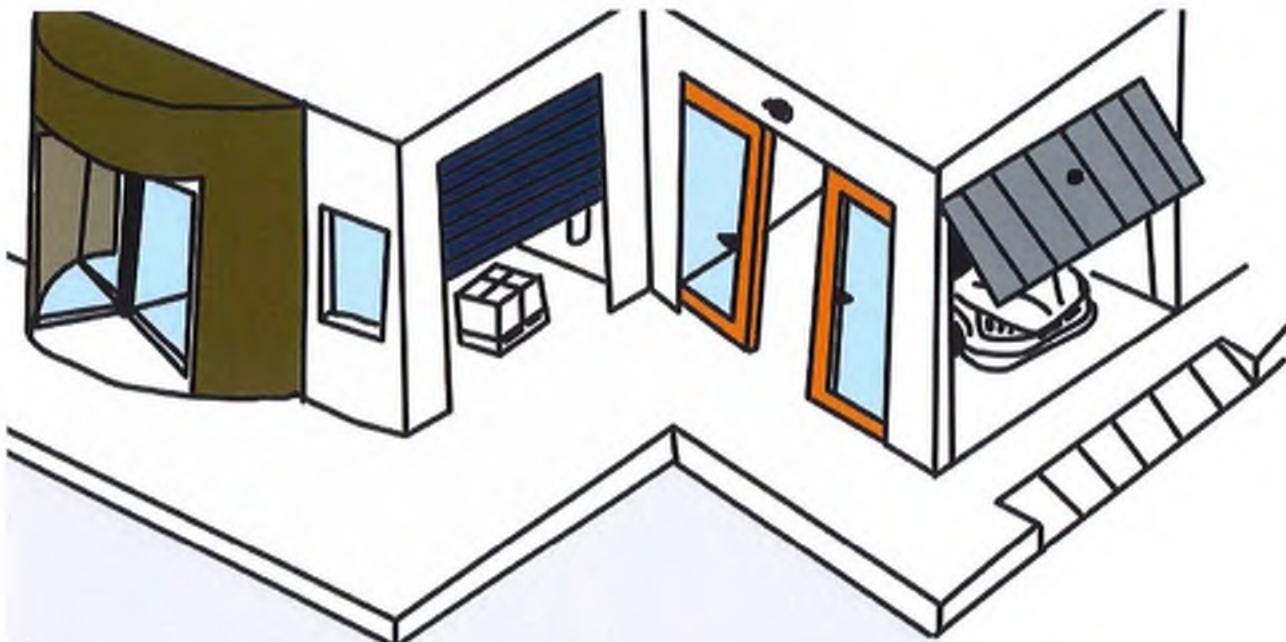


0591- 30 40 50

info@zwanenburgmakelaardij.nl

www.zwanenburgmakelaardij.nl

KvK: 81433840



ALGEMENE VOORWAARDEN EN REGLEMENTEN PROFESSIONELE OPDRACHTGEVERS

VBOMAKELAAR.NL

VBO  **MAKELAAR**
VERENIGING VOOR MAKELAARS EN TAXATEURS

Versie 22-07-2018



Copyright © Vereniging VBO Makelaar 2018. Alle rechten voorbehouden. Deze informatie mag op geen enkele manier gepubliceerd, herschreven of heruitgegeven worden in welke vorm dan ook. Deze voorwaarden mogen worden gebruikt door leden van Vereniging VBO Makelaar. Om te controleren of iemand aangesloten is bij VBO Makelaar kunt u contact opnemen met het secretariaat van VBO Makelaar via 070-3458703 of kijken op de website www.vbomakelaar.nl.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

HOLTHOF ADVIES

[REDACTED]
[REDACTED]

Telefoon [REDACTED] [REDACTED]
Mail [REDACTED] [REDACTED]@live.nl

KvK 76730956
BTW NL003115637b03
IBAN NL80INGB0002708372

Commissie Park Ermerzand en
Gemeente Coevorden
Via mailadres:
[REDACTED]@kpnplanet.nl
[REDACTED]@coevorden.nl

OFFERTE

Datum: 5 maart 2023
Betreft: Toets Bouwbesluit Ermerzand

Geachte Commissie en gemeente Coevorden,

Met dank voor uw aanvraag, ontvangt u hierbij mijn offerte voor de werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van de toets van het Bouwbesluit bij 196 bungalows op het park Ermerzand. De werkzaamheden staan in het onderstaand overzicht.

Projectomschrijving

De gemeente Coevorden is samen met het park Ermerzand aan het onderzoeken of het park kan worden getransformeerd van een recreatie- naar een woonbestemming. Hiervoor worden alle consequenties in beeld gebracht waardoor eigenaren zelf een individuele beoordeling kunnen maken of ze wel of niet willen transformeren. Eén van die criteria is de toets van het Bouwbesluit. Woningen met een woonbestemming moeten voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012. Hierop zal elke woning individueel getoetst moeten worden.

Werkzaamheden:

Voorbereiding:

- Door de Commissie wordt een tekening aangeleverd van een standaard bungalow.
- 1x een gemeenschappelijk overleg voor afstemming van het proces en de werkzaamheden.
- Gezamenlijk opstellen van een informatiebrief voor de eigenaren met uitleg over de werkzaamheden van de toets op het Bouwbesluit. Deze wordt minimaal 2 weken voorafgaand aan de opname verstuurd door de Commissie naar alle eigenaren van het park.
- Op basis van aangeleverde datums, wordt een intekenlijst opgesteld.
- Vanuit de Commissie wordt een NAW-lijst van de eigenaren gedeeld met in ieder geval; namen, adres op het park en (mobiel)telefoonnummers.
- Deze intekenlijst wordt via de Commissie ter beschikking gesteld aan de eigenaren.
- In deze offerte wordt uitgegaan van 8 opnames per dag.
- Naar verwachting zal ca. 50% hierop reageren, daarna wordt een betreffende eigenaar 2x gebeld voor een afspraak.
- Naar verwachting zal de helft hiervan niet nog steeds niet reageren, die eigenaren ontvangen een verzoek van de Commissie om te reageren.
- Voor diegene die dan nog steeds niet hebben gereageerd maakt de Commissie een afspraak met de eigenaar op basis van opgegeven beschikbaarheid.
- Opstellen van een standaard opnameformulier.
- 4x periodieke terugkoppeling over de voortgang o.b.v. aantallen.

Opname en rapportage:

- Van alle bungalows wordt een inspectie gedaan o.b.v. het Bouwbesluit 2012
- De inspectie begint met een korte uitleg van de inspectie aan de individuele eigenaar. Er wordt geen informatie gedeeld over het transformatieproces, dit is aan de Commissie van het park. De inspectie wordt uitgevoerd in bijzijn van de individuele eigenaar. Na de inspectie heeft de eigenaar nog de gelegenheid om vragen te stellen over de inspectie.
- Daarna wordt de inspectie afgerond en wordt de rapportage afgerond.
- Eventuele aan- en verbouwingen, afwijkingen van de standaardwoning worden in kaart gebracht, om te beoordelen of deze aanpassingen leiden tot aangepaste en afwijkende toetsingscriteria.

Afsluiting en conclusie:

- Van alle opnameformulieren wordt een samenvatting gemaakt op parkniveau met aanbevelingen op bungalowniveau.
- 1x een gemeenschappelijk afsluitend overleg
- Eventuele aanpassing van de samenvatting

Tijdsbesteding en tarief:

- Voorbereiding	18 uur
- Opname en rapportage	196 uur
- Afsluiting en conclusie	<u>19 uur</u>

Totaal	233 uur a € 60,-	€ 13980,- excl. BTW
		€ 16915,- incl. BTW

Gehanteerde uitgangspunten:

- Er kunnen geen rechten of resultaatsverplichting worden ontleend aan de uitkomsten. Deze offerte betreft slechts een inspanningsverplichting.
- Aanvullende werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd tegen hetzelfde uurtarief of een vooraf overeengekomen offerte.
- Indien minder dan 8 opnames p/dag, worden de ontbrekende opnames separaat a € exclusief BTW per ontbrekende opname berekend.
- Facturering in tweewekelijks termijnen naar rato werkzaamheden;
- Kilometervergoeding is inclusief.
- Overnachtingen zijn exclusief.
- De betalingstermijn voor facturen bedraagt 30 kalenderdagen na factuurdatum.
- Het heeft mijn voorkeur de facturen digitaal aan te leveren.
- I.v.m. een al geplande vakantie kunnen geen werkzaamheden worden verricht in de periode van 24 juli t/m 10 september 2023.
- De geldigheidsduur van deze offerte is 2 maanden na dagtekening.

Vertrouwend u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. U kunt uitgaan van de uiterste zorg en aandacht voor de werkzaamheden.

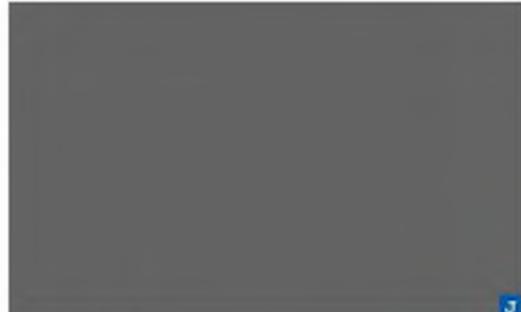
Hierbij het verzoek, indien u akkoord gaat met deze offerte, een exemplaar te ondertekenen voor akkoord en aan mij te retourneren.

Me



Voor akkoord:

Handtekening:



Naam:

Getekend op:

1-3 '24

te Fm

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

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

J
Verzonden:
Wednesday, February 10, 2021 4:26 PM
Aan:
Onderwerp:
VVPC Coevorden: openbare ruimte
Bijlagen:
De Tip (nieuw).jpg; Vraagstukken Openbare Ruimte.docx

Zoals afgesproken met [REDACTED] hierbij een stuk met daarin een aantal zaken beschreven waarin ik tegenaan loop bij de transformatie van recreatie naar wonen in VVPC. Het stuk is toegespitst op De Tip aangezien ik hier wat verder mee ben en omdat dit wat gecompliceerder lijkt te liggen. Desondanks staat er voldoende in om ook deels voor Ermerzand prima bruikbaar te zijn (met name het deel Openbare Ruimte voor bungalowpark Op de Kiel).

Aan het slot van het stuk heb ik een aantal vragen geformuleerd waarbij niet alleen de openbare ruimte aan de orde is, maar die wat breder zijn.

Ik hoor graag van jullie hoe we dit een vervolg gaan geven en of er nog vragen/opmerkingen zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Telefoon: 06 [REDACTED]
Mail: [REDACTED]@coevorden.nl



www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Vraag dit als nieuwkomer in de werkgroep om eventueel mee te denken om de eigenaren alles wat duidelijk te maken.

Vraag ligt bij belastingen

Optie 1 Park blijft recreatiebestemming houden

Vragen: Als ik het goed begrijp blijven **alle** 195 huisjes dan onder recreatie bestemmi
Gemeente Betalen de huisjes met gedoog constructie op een recreatie bestemming dan oo
Gaan de huisjes met gedoog constructie dan ook een hogere belasting betalen a

Consciënties :

vragen: Moet er dan nog wat met de Gemeente afgerekend worden door de eigenaren?
Gemeente Zo ja wat en hoeveel ongeveer?

Gemeente gaat handhaven !! wat houd dat in

vragen: Is een ander inschrijf adres dan voldoende?

Hoelang mag een eigenaar er dan wel aan één gesloten zijn?

Mag verhuur voor langere tijd dan wel en hoe lang dan?
Mogen langhuurders zich wel inschrijven op het adres?

Mag er verhuurd worden aan arbeids migranten?
Zo ja wat zijn de regels en eisen van de gemeente hierop?
Zo nee gaat de gemeente daar dan ook handhaven?
Volgen hier op dan ook boetes voor de eigenaren?

Zijn er verplichtingen naar de gemeente toe hoe de gezamenlijke voorzieningen
Zo ja welke eisen zijn er dan?

Mag een eigenaar met een persoons gebonden gedoog constructie wel verhurer

vragen:	Wat is de stemming uitslag over de transitie per eigenaar?	zie dit nerg
Transitie commissie	Is er wel bekent hoeveel eigenaren voor de transitie zijn maar niet wensen te be Wat is de uitkomst van de vragenronde over de gezamenlijke zaken op het park Zijn er al kosten ramingen gemaakt voor dat wat de voorkeur heeft van de eigen Zijn deze kosten ook van belang voor de voortgang van het overleg transitie? Be Hoeveel huisjes zijn er met perceel gebonden gedoog bestemming Hoeveel huisjes met persoons gebonden gedoog bestemming zijn er nog m.b.t. r	

Optie 2 Park krijgt transitie naar wonen.

vragen:	Moet iedere eigenaar mee met een eventuele transitie?
Gemeente	Zo nee welk aantal moet wel mee?
Transitie commissie	Wat zijn hierin de mogelijkheden om niet mee te doen? Is er wat dat verrekent worden als je niet mee doet? Zo ja wanneer moet er wat verrekent worden als eigenaren niet mee willen. Zo ja wie moet er afrekenen bij eventuele verkoop indien er niet is meegegaan in

Bij transitie naar wonen is de forensen belasting niet meer aan de orde bij de geïnvoerde wet.

Staat de hoogte van de verevening bijdrage 20 % vast bij de gemeente?
Staat de manier van berekenen van Zwanenburg ook vast?
Hebben eigenaren met een woonbestemming ooit iets betaald voor deze waarde?
Als dit niet het geval is waarom dan nu een verschil in waarde?
Moet dit dan niet alsnog verrekent worden met de verevening vergoeding aan de gemeente?

Gaan we voor meer zaken betalen aan de gemeente als dat we nu doen?
Zo ja wat voor zaken.
Zijn hier al globale kosten van bekend?

Waar gaat de gemeente over na transitie?	Geef hierover de eventuele mogelijkheden
Waar gaat het park zelf over na transitie?	Geef hierover de eventuele mogelijkheden

Wat zijn de mogelijkheden als er wat betaald moet worden voor zaken door de gemeente?

Ik weet dat er nog veel meer vragen zijn maar daar zijn jullie nog mee bezig.

Nogmaals dit zijn vragen die leven bij de bewoners en moeten in Jip eraan worden gekoppeld.

Zie de antwoorden graag tegemoet voor de volgende vergadering zodat we er in gesproken kunnen gaan.

jen van optie 1 en optie 2.

Ielijker te maken dan dat nu het geval is ook voor mij als eigenaar.

1.

ng vallen al dan niet met gedoog vergunning of als tweede woning aangemerkt?

k forensen belasting ?

an de gemeentelijk instanties door de meerwaarde?

1.

op ons park moeten zijn?

1 aan een ander persoon?

ens terug?

talen hiervoor?

zoals de gebouwen - voorzieningen enz.?

aren in de toekomst visie ?

doel niet het riool - straten enz.

Zie dit nergens terug?

net de vele verkoop transacties?

1 de transitie huidige eigenaar of nieuwe eigenaar?

meente?

e vermeerdering van het huisje aan de gemeente?

e gemeente met betrekking tot huisjes met recreatieve bestemming?

tuele optie zover mogelijk om duidelijk te geven

tuele optie zover mogelijk om duidelijk te geven

eigenaars?

1 Janneke taal worden uitgelegd naar de eigenaren.

lets mee kunnen doen als werkgroep.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

J en

J B040 18-8-2023

Bedankt voor jullie toelichting op de mail en op onze vragen. Hoewel nog niet alles beantwoord is zijn een aantal zaken wel duidelijker geworden. De overige antwoorden hopen wij te lezen in de volgende Nieuwsbrief.

Zo is het ons niet duidelijk welke andere veiligheidsaspecten getoetst worden en wat de onafhankelijke deskundige met de verzamelde gegevens doet en waar deze terecht komen.

Graag zouden wij een indicatie willen zien van de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan van recreatie naar wonen, mede omdat genoemd wordt dat dit om zeer hoge kosten gaat. Wij begrijpen dat deze kosten wellicht niet exact bekend zijn, maar een indicatie van deze kosten moet toch mogelijk zijn. Wij zouden het zeer op prijs stellen dat er een bewonersbijeenkomst komt over de transitie tot zover. Zo kunnen wij gezamenlijk eens van gedachten wisselen met mogelijk antwoorden op daar gestelde vragen.

Wij waarderen de openheid zoals het doorsturen van de verslaggeving van de gevoerde gesprekken tussen gemeente, provincie en park en voelen ons zo meer meegenomen in het hele transitie proces. Een bewonersbijeenkomst zal dat ons inziens nog meer versterken en zodoende de bewoners meer te betrekken in een proces wat ons allen aangaat.

J en

J B053 17-8-2023

Dank voor het bericht over de controle van onze woningen.

Wij vinden echter dat wij veel te weinig informatie hebben over dit proces.

Daarom hebben wij de volgende vragen voor u alvorens een datum te kunnen plannen:

Situatie: Eigenaar heeft perceel gebonden woonbestemming.

1. Waarom is deze keuring dan nodig, immers er bestaat al een woonbestemming op de woning?

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

Algemeen:

3. Wie moeten toegang hebben tot de prive woning van de eigenaar?

4. Worden er foto's gemaakt en ten behoeve van wat worden deze foto's dan gemaakt?

5. Wat gebeurd er met de informatie die is verzameld tijdens het bezoek?

6. Hoelang blijft de verzamelde informatie bij welke instantie bewaard?

7. Hoelang duurt het bezoek?

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

19-8-2023

Dank voor de snelle reactie op de vragen die gesteld zijn.

Doch een paar kleine kanttekeningen;

U begint met het feit dat de eerder verstuurde email niet verstuurd had mogen worden.

Nu weet ik hoe de receptie werkt en kan mij niet voorstellen dat de receptie berichten van de transitie commissie zonder opdracht daarvoor naar alle eigenaren stuurt.

Het is dus geen fout van de receptie, iets wat u met uw uitleg wel lijkt te suggereren. Het moet een bewuste keuze zijn geweest om het bericht voor de nieuwsbrief te versturen.

U benoemt bij de veiligheidsaspecten de brandmelders en dergelijke. Juist de benoeming van 'dergelijke' verontrust mij. Wat houdt het in en waar kijkt men nog meer naar.

Kunt u mij een checklist of iets van dien aard sturen waarin precies staat waar deze persoon naar kijkt en wat hij noteerd.

Daarnaast heb ik nog geen antwoord gezien over wat er met die data gaat gebeuren en hoelang deze bewaard gaan worden en waar.

De druk op eigenaren wordt wel opgevoerd. Als we er niet aan meedoen dan volgen later mogelijk hogere kosten om alsnog de bestemming te wijzigen.

Kunt u eens aangeven hoe hoog deze kosten dan zijn en wat zou het wijzigen van recreatie naar woning bij het kadaster voor een private persoon kosten?

17-8-2023

Afgelopen week kreeg ik vanuit de receptie een mail met een aankondiging tot inspectie van de bungalows

Het hoe en waarom ontgaat mij hierin een beetje. Het is ook niet duidelijk wie de afzender van de mail is.

Ik lees nu net ook de reactie van een van de eigenaren welke geadresseerd is aan ons als bestuur
Weten jullie hier mogelijk meer van?

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Afsprakenbrief

16 december 2022

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

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

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

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

Proces

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

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

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

Overige

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

Ondertekenen...

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Transformatieproces

Afsprakenbrief

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

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

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

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

Proces

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

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

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

Overige

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

Ondertekenen...

Erm, september 2022

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Transformatieproces

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

Geacht bestuur van park YYYErmerzand,

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

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

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

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

11. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente XXX

Coevorden zonder medeweten van de Gemeente.

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

Proces

13.12. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.

14.13. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.

15.14. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

16.15. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces komen in beginsel voor rekening van de initiatiefnemer/belanghebbende, zijnde het Park. Bij doorzetten van de transformatie kunnen deze verrekend worden met de meeropbrengsten in het kostenverhaal.

17.16. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.

18.17. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.

19.18. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.

20.19. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

21.20. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd klezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.

22.21. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).

23.22. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.

24.23. Doel van het onder 16.21. en 17.22. genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Ondertekenen...
Erm, 13 juli 2022

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 transformatieproces

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

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

Geacht bestuur van park YYY,

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

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

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

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

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

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

Proces

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

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

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

Overige

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

Ondertekenen....

Park

Gemeente

[Bijlage 1 Quick Scan](#)

[Bijlage 2 transformatieproces](#)



Afsprakenbrief

16 december 2022

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

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

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

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

Proces

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

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

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

Overige

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

Ondertekenen...

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Transformatieproces