

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

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

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

Uw bericht                    16 mei 2022  
Afdeling/Team            Programma VVPC  
Behandeld door           Mw. [REDACTED]  
Kenmerk                    39649-2022  
Bijlage(n)                meerdere  
Coevorden                5 augustus 2022  
Onderwerp                Besluit verzoek Wet open overheid

Verzenddatum: 5 augustus 2022

Geachte mevrouw,

U heeft een Woo-verzoek bij ons ingediend, mede namens mevrouw [REDACTED]. Wij hebben uw verzoek ontvangen op 17 mei 2022. In deze brief leest u hier meer over.

### Besluit

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij besloten uw verzoek toe te wijzen.

### Motivatie

Uw verzoek is getoetst op volledigheid. Uw verzoek voldoet aan de eisen en is in behandeling genomen. Bij de gemeente Coevorden heeft onderzoek plaatsgevonden of aan uw verzoek tot openbaarmaking van de gevraagde gegevens kan worden voldaan.

Uw verzoek met reactie:

1. Alle besluitvorming inzake de bestemmingswijziging van de woningen Ermerzand 103 en 105; zie bijlage 'vaststellingsbesluit Bestemmingsplan Ermerzand'. Het actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe met bijbehorende bijlagen staat openbaar op Agenda Raad dinsdag 20 oktober 2020.
2. Alle overwegingen en communicatie betreffende de bestemming en de bestemmingswijziging van de woningen Ermerzand 103 en 105; het bestemmingsplan Ermerzand is voorzien van een toelichting. De toelichting gaat in op permanente bewoning op bungalowpark Ermerzand. Wij verwijzen u naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) voor het raadplegen van deze toelichting. Het bestemmingsplan is ten tijde van de vaststelling bekend gemaakt in de Staatscourant en het gemeenteblad.
3. Alle besluitvorming inzake permanente bewoning op het bungalowpark Ermerzand; zie bijlage 'Gemeente Sleen d.d. 23 december 1997'. Er zijn geen perceelsgebonden beschikkingen gevonden in ons archief.

Aanvulling: de juridische status dat permanente bewoning is toegestaan geldt uitsluitend voor de recreatiewoningen die op de vastgestelde verbeelding (op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) een aanduiding hebben gekregen. Voor de nummers 103 en 105 geldt dat permanente bewoning volgens de regels van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Ook niet op basis van overgangsrecht. Perceelsgebonden (objectgebonden)/persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn afgegeven voor situaties die weliswaar in strijd waren met het bestemmingsplan, maar waartegen het college niet handhavend wilde/ging optreden. De gedoogbeschikking neemt de strijdigheid met het bestemmingsplan dus niet weg (geen legalisatie). De overgangsbepalingen van het bestemmingsplan hebben geen beschermende werking voor situaties die in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan. Permanente bewoning kan dus niet onder overgangsrecht vallen. Alleen als aangetoond wordt dat er een geldige gedoogbeschikking is verleend voor de permanente bewoning kunnen de bewoners een beroep doen op het vertrouwensbeginsel. De bewijslast dat er een perceelsgebonden gedoogbeschikking is verleend rust op de bewoners/eigenaren van de betreffende recreatiewoningen.

4. Alle overwegingen en communicatie betreffende permanente bewoning op het bungalowpark Ermerzand. *Zie bijlagen.*
5. Het overzicht "Meest gestelde vragen en antwoorden inzake permanente bewoning", zoals in het verleden gepubliceerd is op uw website. *Zie bijlage.*

**Niet mee eens?**

Vindt u dat het besluit onjuist is, of bent u het er niet mee eens, dien dan binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een bezwaarschrift in en stuur dit naar het college van burgemeester en wethouders, Postbus 2, 7740 AA te Coevorden. Vergeet u niet het bezwaarschrift te ondertekenen. U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal inleveren via <https://www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen>

**Heeft u vragen over deze brief?**

Neem dan contact op met mevrouw [REDACTED] via telefoonnummer 14 0524 of per mail: [vvp-coevorden@coevorden.nl](mailto:vvp-coevorden@coevorden.nl)

Wilt u bij vervolgcorrespondentie zaaknummer 39649-2022 vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Vitale Vakantie Parken Coevorden

Gemeente Coevorden

Erm, 16 mei 2022

Betreft: WOO-verzoek inzake permanente bewoning Ermerzand 103 en 105 te Erm

Gemeente Coevorden	
Ing	17 MEI 2022
Aan	
Verz. nr.	

Geacht College,

Mede namens mevrouw [redacted], [redacted] verzoek ik u met een beroep op de Wet open overheid mij een afschrift te verstrekken van alle documenten waarover u beschikt inzake:

- Alle besluitvorming inzake de bestemmingswijziging van de woningen Ermerzand 103 en 105;
- Alle overwegingen en communicatie betreffende de bestemming en de bestemmingswijziging van de woningen Ermerzand 103 en 105;
- Alle besluitvorming inzake permanente bewoning op het bungalowpark Ermerzand;
- Alle overwegingen en communicatie betreffende permanente bewoning op het bungalowpark Ermerzand;
- Het overzicht "Meest gestelde vragen en antwoorden inzake permanente bewoning", zoals in het verleden gepubliceerd is op uw website.

Dit betreft een verzoek zoals bedoeld de Wet open overheid (Woo).

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

Indien u kosten in rekening brengt voor het maken van kopieën e.d. verzoek ik u mij hiervan vooraf per e-mail op de hoogte te brengen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Mail: [redacted]

**Formulier ontvangstbevestiging**

De heer/ mevrouw:

Naam :

Adres :

Postcode :

Woonplaats :

Heeft op (datum) 16-5-2022 een poststuk afgegeven,

met als onderwerp: ruimtelijke plannen en

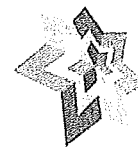
permanente bewoning. Eindhoven

In ontvangst genomen door:

Naam :

Functie :

Paraaf :



## Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	3 februari 2015
Versie	I
Agendapunt	1195
Naam rapporteur	H.J.R. Ellen
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	J. Huizing
Onderwerp	Bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen "Gees, De Kamp", "Erm, Ermerzand", "Gees, De Tilkampen", "Geesbrug, Zuiderveld", "Meppen, Toenakkers", "Oosterhesselen, Binnenveld" en "Schoonoord, WICO"
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"><li>1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de diverse bijbehorende notities van zienswijzen;</li><li>2. de bestemmingsplannen "Gees, De Kamp", "Gees, De Tilkampen", "Erm, Ermerzand", "Geesbrug, Zuiderveld", "Meppen, Toenakkers", "Oosterhesselen, Binnenveld" en "Schoonoord, WICO", inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notities van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;</li><li>3. voor de bestemmingsplannen geen exploitatieplan(nen) vast te stellen;</li><li>4. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken de gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen eerder te mogen publiceren.</li></ol>

Aan de raad,

We zijn al enige tijd bezig met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen. Eerder stelde de raad nieuwe bestemmingsplannen vast voor de recreatieterreinen De Bronzen Emmer (Meppen), De Knieplanden (Zweeloo), De Wolfskuylen (Gees), Huttenheugte (Dalen), 't Kuierpad (Wezuperbrug) en 't Vossehol (Schoonoord). Nu zijn de bestemmingsplannen voor De Kamp (Gees), De Tilkampen (Gees), Ermerzand (Erm), Toenakkers (Meppen), Zuiderveld (Geesbrug) en Binnenveld (Oosterhesselen) aan de beurt.

### De Kamp

Het recreatiepark 'De Kamp' bestaat uit ongeveer 50 recreatiewoningen die in de meeste gevallen vrijstaand zijn. In enkele gevallen zijn de woningen als twee-onder-één-kap gerealiseerd. De recreatiewoningen op het park worden verhuurd door en zijn voor een groot gedeelte in eigendom van Elders recreatie B.V. Op het recreatieterrein zijn geen centrale voorzieningen aanwezig. Er is deels sprake van permanente bewoning. In deze gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig. Daarnaast worden op het park arbeidsmigranten ondergebracht.



Het ontwerpbestemmingsplan lag van 4 maart 2014 tot en met 14 april 2014 ter inzage. Er werden 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

#### De Tilkampen

Het recreatiepark De Tilkampen bestaat uit 25 vrijstaande recreatiewoningen. De woningen op het park zijn allen in particulier eigendom waarbij geen centrale voorzieningen aanwezig zijn. Op het recreatiepark is er sprake van permanente bewoning. In deze gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 4 maart 2014 tot en met 14 april 2014 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werden tegen die bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen waardoor het plan aangepast wordt.

#### Ermerzand

Het bungalowpark Ermerzand is aangelegd in 1975. Op het recreatiepark zijn 195 bungalows aanwezig. Deze bungalows zijn in particulier eigendom. De bungalows zijn gerealiseerd als drie-onder-één-kap-bungalows die verspreid liggen over het park. Op het park zijn ook centrale voorzieningen aanwezig, zoals een snackbar, een receptie en een binnenzwembad.

Op het park is sprake van permanente bewoning. In een aantal gevallen is dit toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan (perceelsgebonden), in een aantal gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 13 november 2013 tot en met 24 november 2013 ter inzage. Er werden 30 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. We stellen dan ook voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### Zuiderveld

Op het recreatiepark Zuiderveld zijn 104 vrijstaande bungalows aanwezig. Deze bungalows zijn in particulier eigendom.

Op het park is sprake van permanente bewoning. In een aantal gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 ter inzage. Er werd 1 zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er worden een aantal ambtshalve wijzigingen (wijziging in de regels voor permanente bewoning en begripsomschrijving.) voorgesteld wat leidt tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### Toenakkers

Op het recreatiepark Toenakkers zijn 39 vrijstaande bungalows aanwezig. Deze bungalows zijn in particulier eigendom.

Op het park is sprake van permanente bewoning. In een aantal gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 4 maart 2014 tot en met 14 april 2014 ter inzage. Er werd 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast worden er een aantal ambtshalve wijzigingen (wijziging in de regels voor permanente bewoning, begripsomschrijving en wijziging van de plangrens.) voorgesteld wat eveneens leidt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### Binnenveld

Op het recreatiepark Binnenveld zijn 10 vrijstaande bungalows aanwezig. Deze bungalows zijn in particulier eigendom.

Op het park is sprake van permanente bewoning. In een aantal gevallen zijn er



\* 1 4 - 0 1 6 2 5 2 \*

persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 ter inzage. Er werd geen zienswijze ingediend. Er worden een aantal ambtshalve wijzigingen (wijziging in de regels voor permanente bewoning en begripsomschrijving.) voorgesteld wat leidt tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### WICO

Op het recreatiepark WICO zijn 22 vrijstaande bungalows aanwezig. Deze bungalows zijn in particulier eigendom. Op het park is sprake van permanente bewoning. In een enkel geval is dit toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, in een aantal gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 ter inzage. Er werd tegen het bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Er worden een aantal ambtshalve wijzigingen (wijziging in de regels voor permanente bewoning en begripsomschrijving.) voorgesteld wat leidt tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### **Argumenten**

*1.1 De zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Gees, De Kamp' zijn afkomstig van de ondernemer die de meeste bungalows in eigendom heeft en van de leidingexploitant van een nabij gelegen gasleiding.*

De ondernemer die de meeste bungalows op het park in eigendom heeft, verzoekt in zijn zienswijze de bestemming 'Logiesverblijf' toe te kennen om zo de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken. Daarnaast wordt verzocht om de bouw mogelijkheden voor de bungalows te verruimen.

Binnen de nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan 'Gees, De kamp' is een gastransportleiding aanwezig. Deze is in eigendom van Gasunie. Gasunie geeft aan dat de gastransportleiding niet helemaal goed is opgenomen in de regels en vraagt om dit bij vaststelling van het bestemmingsplan aan te passen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp'.

*1.2 De ingediende zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Gees, De Kamp' geven deels aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan*

Om de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken willen wij meewerken aan de verruiming van de regels. Om te voorkomen dat de eventueel daaruit voortvloeiende planschade voor rekening van de gemeente komt is met de ondernemer een overeenkomst gesloten. Aan de uitbreiding van de bouw mogelijkheden werken wij niet mee.

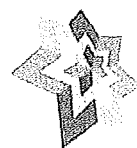
Wij stellen voor om aan de wensen van Gasunie tegemoet te komen en de regels aan te passen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp'.

*1.3 De ingediende zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Erm, Ermerzand' geven deels aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.*

Op grond van de geldende bestemmingsplannen mogen 44 van de 195 recreatiewoningen permanent bewoond worden. Dit recht is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aan het recht is echter een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het recht op permanente bewoning weg te nemen. Dit zorgt voor onzekerheid voor de eigenaren van de betreffende recreatiewoningen. Wij stellen daarom voor om de wijzigingsbevoegdheid bij vaststelling te laten vervallen. Daarnaast wordt in één zienswijze gevraagd de mogelijkheden voor de centrale voorzieningen te verruimen. Deze verruiming wordt als wenselijk gezien en voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand'.





*1.4 De zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Erm, Ermerzand' zijn voor het overige ongegrond.*

De Coöperatieve Vereniging Ermerzand en enkele individuele indieners van zienswijzen zijn van mening dat het terrein naast de recreatieve bestemming ook een woonbestemming moet krijgen. Zij geven aan dat het terrein uitermate geschikt is voor oudere bewoners. Wanneer wonen wordt toegestaan, kan het park een zodanige kwaliteitsupgrade krijgen dat het park zich kan ontwikkelen tot een uitstekende woonomgeving voor een toenemende vergrijzende bevolkingsgroep.

Aan deze zienswijze kunnen we niet tegemoetkomen. Hiervoor is een aantal redenen.

Hieronder worden de belangrijkste genoemd:

- Op grond van het provinciaal beleid is het niet mogelijk om permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan.
- Het is niet wenselijk om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit is ook in strijd met de woningbouwstrategie van de gemeente.
- Het geheel bestemmen als woonwijk heeft grote invloed op de ruimtelijke uitstraling van het recreatieterrein als geheel. Hiermee ontstaan er namelijk bouw mogelijkheden, waarmee de kleinschalige, parkachtige opzet van het terrein verloren gaat.

Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand'.

*1.5 De zienswijze tegen het bestemmingsplan 'Meppen, Toenakkers' geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Tegen het bestemmingsplan Meppen, Toenakkers is één zienswijze ingediend. Het eerste gedeelte van de zienswijze heeft betrekking op het verkrijgen van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. De aanvraag van de persoonsgebonden beschikking is terecht en deze is dan ook verleend. Op basis hiervan moeten reclamanten opgenomen worden op de lijst in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers'.

*1.6 De zienswijze tegen het bestemmingsplan 'Meppen Toenakkers' is voor het overige ongegrond.*

Het tweede gedeelte van de zienswijze heeft betrekking op het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de bungalow. Door beperking vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid is dit niet mogelijk en daarom wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers'.

*1.7 Tegen de bestemmingsplannen 'Gees, De Tilkampen', 'Geesbrug, Zuiderveld', 'Oosterhesselen, Binnenveld' en 'Schoonoord, WICO' zijn geen zienswijzen ingediend*  
Tegen de bestemmingsplannen 'Gees, De Tilkampen', 'Geesbrug, Zuiderveld', 'Oosterhesselen, Binnenveld' en 'Schoonoord, WICO' zijn geen zienswijzen ingediend. Op basis hiervan is er geen aanleiding om de bestemmingsplannen aan te passen. Echter zijn er wel een aantal onvolkomenheden opgemerkt die als ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de diverse 'Notities van Zienswijzen' die als bijlage zijn toegevoegd.

*2.1 Met de bestemmingsplannen zorgen we voor eenduidigheid in de regels.*

In de verschillende bestemmingsplannen leggen we de bestaande situatie vast en nemen we bestaande rechten over. Tegelijkertijd zorgen we voor eenduidigheid in de regels. Voor recreatieverblijven op de verschillende recreatieterreinen binnen de gemeente Coevorden geleden straks dezelfde regels.

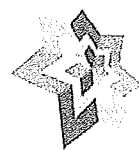
*2.2 De raad is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.*

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Dit doet de raad met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende bestemmingsplannen voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

*3.1 De bestemmingsplannen maken geen bouwplannen mogelijk.*







Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening staat wanneer er sprake is van een bouwplan (bijvoorbeeld bij de bouw van één of meer nieuwe woningen). De voorliggende bestemmingsplannen maken geen nieuwe bouwplannen mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

#### *4.1 Hiermee verkorten we de proceduredtijd.*

Op basis van artikel 3.8 lid 4 mag een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas 6 weken na de vaststelling gepubliceerd worden. Het is echter mogelijk om Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken om de vaststelling eerder te mogen publiceren. We stellen voor om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Hiermee kunnen we de proceduredtijd met vier weken verkorten.

### **Opmerkingen**

#### Permanente bewoning

##### *Perceelsgebonden regeling*

Halverwege de jaren '90 was op de recreatieterreinen, binnen de voormalige gemeente Sleen (De Tip in De Kiel, WICO in Schoonoord en Ermerzand in Erm), al sprake van permanente bewoning. Het college van B&W van de gemeente Sleen stelde in september 1997 gedoogbeleid vast over het onrechtmatig permanent bewonen van recreatiewoningen. Op grond van dat beleid mocht iedereen die op 15 september 1997 in de Gemeentelijke Basisadministratie op het adres van een recreatiewoning stond ingeschreven in deze recreatiewoning blijven wonen.

Na de herindeling is het gedoogbeleid door de gemeente Coevorden voortgezet. Dit is vertaald in het facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" uit 1999. Met dit bestemmingsplan is permanente bewoning van recreatiewoningen op een aantal percelen op de recreatieparken (De Tip, WICO en Ermerzand) (perceelsgebonden) gelegaliseerd. Deze recreatiewoningen mogen hierdoor sinds 1999 door een ieder permanent bewoond worden.

In de nu voorliggende bestemmingsplannen 'Erm, Ermerzand' en 'Schoonoord, WICO' is voor deze percelen een aanduiding "specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning" opgenomen. Hierdoor zijn de bestaande rechten voor deze percelen vastgelegd.

##### *Persoonsgebonden regeling*

Naast een perceelsgebonden regeling zijn er ook persoonsgebonden regelingen aanwezig. Personen die voor en vanaf 31 oktober 2003 permanent en onafgebroken woonden in een recreatieverblijf komen in aanmerking voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Deze gedoogbeschikkingen worden op de persoon verleend. Wanneer deze persoon de permanente bewoning van zijn recreatiewoning staakt vervalt het recht om hier permanent te blijven wonen.

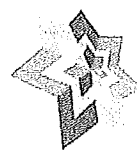
#### *Handhaving*

Op 7 oktober 2010 heeft de gemeente Coevorden de 'beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden' vastgelegd. In deze beleidsregels is een actieplan opgesteld om gefaseerd handhavend op te treden tegen permanente bewoning op recreatieterreinen.

#### ERMerLoo

Op het recreatiepark Ermerzand is een burgerinitiatief ontstaan voor het behoud en vitaal houden van het recreatiepark. Hiervoor is er een coöperatie opgericht, Het ERMerLoo. Deze coöperatie heeft een uitgewerkte visie ontwikkeld voor het terrein Ermerzand. In de uitgewerkte visie wordt gesproken over een burgerinitiatief waarbij het Ermerzand wordt getransformeerd in een park waar ruimte is voor zowel recreatie als seniorenbewoning. Hiermee kan enerzijds worden voorzien in de behoeften op het terrein wonen, welzijn, zorg en ontspanning van senioren. Anderzijds kan hiermee de ingezette verpaupering een halt worden toegevoerd.





Gemeente  
Coevorden

De visie, die na afloop van de zienswijze periode is ingediend is niet aangemerkt als zienswijze tegen het bestemmingsplan, maar de inhoud van de visie is wel meegenomen in de integrale afweging over het voorliggende bestemmingsplan. Voor de concrete uitwerking van de plannen wordt een separaat traject gevolgd worden. Hiervoor wordt samen met de coöperatie en de gemeente gezocht naar mogelijkheden om het initiatief te doen slagen. Binnen het bestemmingsplan bestaat er echter geen mogelijkheid om tot een verruiming van regels te komen. Dit omdat de provinciale Omgevingsvisie Drenthe hiervoor geen mogelijkheden biedt. Wel wordt er voorgesteld de bestemming voor de centrale voorzieningen te verruimen.

#### **Kosten, baten, dekking**

De kosten voor het opstellen van deze bestemmingsplannen komen ten laste van begrotingspost 6005000/43599 (project "actualisatie verouderde bestemmingsplannen"). Deze post is op dit moment nog toereikend. Zoals in de eerste Bestuursrapportage 2014 gemeld, wordt aan het eind van dit jaar een overschrijding van deze post verwacht.

#### **Aanpak/uitvoering**

Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we wederom voor zes weken ter inzage. Het vastgestelde bestemmingsplan is zowel analoog (in het gemeentehuis) als digitaal (op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) te bekijken.

Alleen mensen die een zienswijze indienden en mensen die kunnen aantonen dat ze niet in de gelegenheid waren om een zienswijze in te dienen, kunnen tijdens deze termijn beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan.

Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als niemand een verzoek om voorlopige voorziening indient, treedt het bestemmingsplan in werking op de dag nadat de terinzagetermijn afloopt.

#### **Communicatie**

De vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend in De Staatscourant en in Het Gemeenteblad. De personen die een zienswijze indienden, informeren we met een brief over de vaststelling van het bestemmingsplan.



\* 1 4 - 0 1 6 2 5 2 \*



Gemeente  
Coevorden

#### **Bijlagen**

1. Ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
2. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
3. Bekendmaking Gemeenteblad, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
4. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
5. Ontwerpbestemmingsplan Gees, De Tilkampen;
6. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gees, De Tilkampen;
7. Bekendmaking Gemeenteblad, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Tilkampen;
8. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Tilkampen;
9. Ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand;
10. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand ;
11. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand;
12. Ontwerpbestemmingsplan Geesbrug, Zuiderveld;
13. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Geesbrug, Zuiderveld;
14. Bekendmaking Gemeenteblad, ontwerpbestemmingsplan Geesbrug, Zuiderveld;
15. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Geesbrug, Zuiderveld;
16. Ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers;
17. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers;
18. Bekendmaking Gemeenteblad, ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers;
19. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers;
20. Ontwerpbestemmingsplan Oosterhesselen, Binnenveld;
21. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterhesselen, Binnenveld;
22. Bekendmaking Gemeenteblad, ontwerpbestemmingsplan Oosterhesselen, Binnenveld;
23. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Oosterhesselen, Binnenveld;
24. Ontwerpbestemmingsplan Schoonoord, WICO;
25. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Schoonoord, WICO;
26. Bekendmaking Gemeenteblad, ontwerpbestemmingsplan Schoonoord, WICO;
27. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Schoonoord, WICO;
28. Notitie van uitgangspunten bp recreatieterreinen

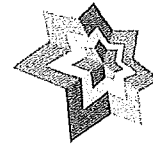
Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris  
M.N.J. Broers

de burgemeester  
B.J. Bouwmeester



\* 1 4 - 0 1 6 2 5 2 \*



Gemeente  
Coevorden

No. 2015/1195

De raad van de gemeente Coevorden;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlagenummer 1195;

In overweging nemende dat:

- o het ontwerpbestemmingsplan "Erm, Ermerzand" van 13 november 2013 tot en met 24 december 2013 voor een ieder ter inzage lag;
- o gedurende bovengenoemde termijn een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren kon brengen;
- o 30 personen gebruik maakten van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen;
- o de ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn;
- o de zienswijzen op onderdelen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- o de zienswijzen voor het overige ongegrond zijn;
- o voor een overzicht van de voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde "notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand";
- o het digitale ontwerpbestemmingsplan "Erm, Ermerzand" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.0109.300BP00008-0002.
- o voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die we haalden uit de GBKN van januari 2011.

Gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening.

**b e s l u i t :**

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de bijbehorende "notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand";
2. het bestemmingsplan "Erm, Ermerzand", inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notitie van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 3 februari 2015.

De raad voornoemd,

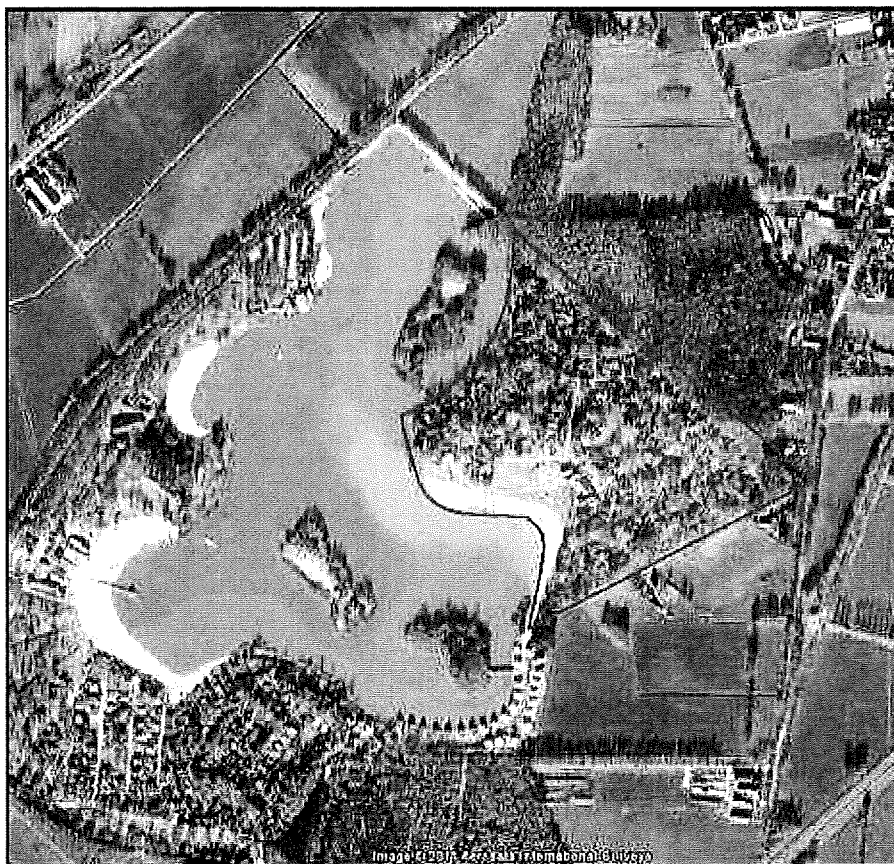
voorzitter  
B.J. Bouwmeester

griffier  
T. Kuipers



**NOTITIE VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN  
BESTEMMINGSPLAN ERM, ERMERZAND**

---



## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 20 maart 2014 tot en met 30 april 2014 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werden geen zienswijzen ingediend. Er is wel aanleiding voor een aantal ambtshalve aanpassingen.

## **Ingediende zienswijzen**

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

	<b>Adres</b>	<b>Datum ontvangst</b>
1		30-11-2013
2		12-12-2013
3		16-12-2013
4		16-12-2013
5		17-12-2013
6		17-12-2013
7		17-12-2013
8		18-12-2013
9		19-12-2013
10		19-12-2013
11		19-12-2013
12		19-12-2013
13		19-12-2013
14		19-12-2013
15		20-12-2013
16		20-12-2013
17		23-12-2013
18		23-12-2013
19		23-12-2013
20		24-12-2013
21		24-12-2013
22		30-12-2013
23		30-12-2013
24		30-12-2013
25		30-12-2013
26		31-12-2013
27		02-01-2014
28		02-01-2014

29			02-01-2014
30			02-01-2014

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voldoen aan de overige indieningsvereisten. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.



### **Inhoudelijke behandeling zienswijzen**

In veel van de ingediende zienswijzen komen dezelfde onderwerpen naar voren. Daar waar dit aan de orde is, is gekozen voor een thematische beantwoording. Bij de onderwerpen is aangegeven welke zienswijzen hier op ingaan.

Enkele andere (onderdelen van) zienswijzen lenen zich niet voor een thematische beantwoording. Deze (onderdelen van) zienswijzen zijn daarom afzonderlijk behandeld.

## **Thematische behandeling zienswijzen**

### **Wijzigingsbevoegdheid perceelsgebonden permanente bewoning**

Zienswijzen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 30.

#### **Samenvatting**

In artikel 4.5 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van die wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan in die zin wijzigen dat de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning" wordt verwijderd, mits:

- a. er gedurende een periode van minimaal 2 jaar geen sprake is van permanente bewoning ter plaatse, blijkend uit bijvoorbeeld de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie, of;
- b. de eigenaar van het perceel expliciet heeft verzocht om de wijziging.

Reclamanten maken bezwaar tegen deze wijzigingsbevoegdheid. Hiermee worden bestaande rechten ingeperkt. Bovendien heeft dit financiële gevolgen, aangezien de woningen hiermee minder waard worden.

#### **Reactie gemeente**

*Voor 44 van de 195 recreatiewoningen is permanente bewoning toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Deze situatie is ruime tijd geleden ontstaan. In september 1997 stelde de toenmalige gemeente Sleen namelijk gedoogbeleid vast over het onrechtmatig permanent bewonen van recreatiewoningen. Op grond van dat beleid mocht iedereen die op 15 september 1997 in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van een recreatiewoning stond ingeschreven in deze recreatiewoning blijven wonen. Na de gemeentelijke herindeling (1998) is het gedoogbeleid door de gemeente Coevorden voortgezet. Dit is vertaald in het facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" uit 1999. Met dit bestemmingsplan is permanente bewoning van 44 recreatiewoningen op Ermerzand (perceelsgebonden) gelegaliseerd.*

*Veel van de huidige eigenaren van de betreffende recreatiewoningen hebben de recreatiewoningen met deze kennis gekocht. De gemeente erkent dat het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid zorgt voor onzekerheid voor deze eigenaren. Bovendien worden deze recreatiewoningen in het kader van de woningbouwstrategie al aangemerkt als bestaande woningen. Permanente bewoning van deze recreatiewoningen is op grond van het geldende bestemmingsplan immers reeds toegestaan.*

*Om voorgaande redenen kiest de gemeente ervoor om de wijzigingsbevoegdheid bij vaststelling te laten vervallen.*

#### **Conclusie**

**De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.5 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan verwijderd.**

## **Permanente bewoning**

Zienswijze 5, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 29

### Samenvatting

Uit het bestemmingsplan wordt niet duidelijk wat verstaan moet worden onder permanente bewoning. In dit kader worden de volgende voorbeelden genoemd:

- Bewoning van een recreatiewoning i.v.m. een ingrijpende langdurige verbouwing.
- Bewoning van een recreatiewoning tijdens een afkoelingsperiode tijdens een huwelijks crisis.
- Bewoning van een recreatiewoning na verkoop van eigen woning, zonder dat daarbij direct een nieuwe woning is aangekocht.

### Reactie gemeente

*In artikel 1 van de regels staat de volgende definitie van permanente bewoning: "het gebruik van een ruimte als hoofdverblijf". Als het recreatieverblijf als hoofdverblijf wordt gebruikt is er dus sprake van permanente bewoning. Er is sprake van gebruik als hoofdverblijf als het recreatieverblijf het 'centrum van het sociale en maatschappelijke leven' van een persoon is. Met andere woorden: als de dagelijkse activiteiten in het leven vanuit de recreatiewoning worden gepland en ondernomen, is er sprake van een hoofdverblijf. Het gaat dus niet om de feitelijke inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie, maar om het feitelijke gebruik. Het gaat niet om de duur van de bewoning maar om de strijdigheid met het bestemmingsplan. Er kan geen termijn gegeven worden voor hoe lang in een recreatief verblijf verbleven mag worden. Reguliere bewoning is echter in geen geval toegestaan; in een recreatieverblijf mag alleen maar gerecreëerd worden.*

*Wanneer er wel sprake is van permanente bewoning, kan de gemeente in voorkomende gevallen een tijdelijke gedoogbeschikking verlenen. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 5 van de beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden.*

*Het college kan een tijdelijke gedoogbeschikking afgeven indien de aanvrager kan aantonen dat er dringende redenen zijn waardoor het noodzakelijk is om tijdelijk in een recreatieverblijf te gaan wonen. Als deze dringende omstandigheden worden enkel aangemerkt:*

- *echtscheidingskwesties of ontbinding van geregistreerd partnerschap van personen die voorafgaand aan de vestiging in een recreatieverblijf woonachtig zijn binnen de gemeente Coevorden, waarbij het noodzakelijk is dat een van de beide personen als gevolg van de echtscheiding c.q. ontbinding (tijdelijk) andere woonruimte betreft;*
- *situaties waarbij sprake is van een calamiteit waardoor de eigen woning, welke woning is gelegen binnen de gemeente Coevorden, tijdelijk niet meer kan worden bewoond (brand-, water- of stormschade);*
- *situaties van overbruggingshuisvesting. De aanvrager dient aan te tonen dat hij binnen één jaar in aanmerking komt voor een reguliere woning in de gemeente Coevorden. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een koop- of huurovereenkomst van een aangekochte of gehuurde woning.*

### Conclusie

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## **Individuele behandeling zienswijzen**

### **Zienswijze 1**

#### Samenvatting

Reclamant vraagt waarom haar zoon niet op de lijst "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" staat vermeld.

#### Reactie gemeente

*Op de lijst "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" zijn alleen de personen opgenomen die over een gedoogbeschikking voor permanente bewoning beschikken. Deze persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn verleend op grond van de beleidsregels inzake permanente bewoning van recreatieverblijven van de gemeente Coevorden. Gedoogbeschikkingen zijn slechts verleend aan personen die al vóór 31 oktober 2003 permanent woonden in een recreatieverblijf. Reclamant woonde reeds voor 31 oktober 2003 (en sindsdien onafgebroken) in een recreatiewoning op Ermerzand. Zij beschikt ook over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.*

*De zoon van reclamant is na 31 oktober 2003 geboren (op  ). Hij beschikt daarom niet over een persoonsgebonden gedoogbeschikking en komt daarom niet voor op de lijst met persoonsgebonden gedoogbeschikkingen. Dat betekent niet dat de zoon van reclamant niet in de recreatiewoning mag wonen. Op grond van de huidige beleidsregels wordt de zoon van reclamant namelijk aangemerkt als medebewoner. De persoonsgebonden gedoogbeschikking die aan reclamant is verleend, geldt tevens voor de medebewoner. Dit is opgenomen in artikel 2 van de beleidsregels.*

*Bij nadere bestudering van de lijst "overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" is gebleken dat hierop enkele personen voorkomen die na 31 oktober 2003 geboren zijn. Deze personen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan van de lijst verwijderd. Deze personen moeten namelijk – net als de zoon van reclamant – aangemerkt worden als medebewoner. Zie hiervoor ook de ambtshalve aanpassingen.*

#### **Conclusie**

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## Zienswijze 6

- a. Reclamant geeft een beschrijving van de ontwikkeling van het park Ermerzand vanaf de oprichting van het park in 1973. In de loop der jaren werden steeds meer bungalows gebruikt voor permanente bewoning. De toenmalige gemeente Sleen heeft voor 43 recreatiewoningen permanente bewoning gelegaliseerd middels het facetbestemmingsplan Ermerzand. Daarna is nog voor circa 30 bungalows een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor permanente bewoning. Daarnaast woont het merendeel van de bewoners permanent op het park zonder dat ze daarvoor toestemming hebben. In de huidige situatie maakt het gebruik door vakantiegangers nog slechts 2% uit van het totale gebruik. De overige woningen worden op de volgende manieren gebruikt:

1. permanente bewoning door eigenaren;
2. permanente bewoning door huurders;
3. tweede woning voor eigen gebruik.

Met name onder de woningen in categorie 2 bevindt zich een aantal woningen die in erbarmelijke staat verkeren. De woningen die door eigenaren worden gebruikt voor permanente bewoning of als tweede woning, verkeren daarentegen in een goede staat van onderhoud.

### Reactie gemeente

*De gemeente kan zich vinden in de omschrijving van de ontwikkelingen van het park Ermerzand tot nu toe. De enige kanttekening die hierbij geplaatst wordt, is dat het facetbestemmingsplan voor onder andere Ermerzand niet is vastgesteld door de toenmalige gemeente Sleen, maar door de gemeente Coevorden (in 1999).*

- b. Bewoners die hun bungalows in strijd met de regels permanent bewonen, zullen door het handhavingsbeleid verdreven worden. Bij de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen ontstaat er een sterfhuiskonstructie. Deze recreatiewoningen zullen nadat ze leeg komen te staan, niet verhuurd worden aan vakantiegangers. Veel van de bungalows zijn immers van slechte kwaliteit en dit geldt ook voor de aanpalende voorzieningen. Daarnaast zijn in de omgeving voldoende kwalitatief hoogwaardige recreatieve verblijfsmogelijkheden aanwezig. Deze markt is verzadigd. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan in zijn huidige vorm wordt vastgesteld, zal Ermerzand grotendeels veranderen in een 'spookpark' met veel onbewoonde/onverhuurde bungalows in erbarmelijke staat van onderhoud. Daarnaast zou het voorgenomen bestemmingsplan de volgende gevolgen hebben:
1. Waardevermindering van de bungalows
    - a. Eigenaren komen in financiële problemen
    - b. Totale stagnatie verkoop
    - c. Gedwongen verhuur aan onwenselijke huurders
  2. Leegstand
    - a. Verhoging risico's (brandgevaar, illegale bewoning)
    - b. Vermindering sociale leefbaarheid voor overige bewoners park en het dorp Erm
  3. Woningnood voor de personen die hun recreatiewoning moeten verlaten
    - a. Eigenaren kunnen geen nieuwe woning elders meer aanschaffen
    - b. Huurders kunnen nergens terecht door krapte op de markt voor huurhuizen
  4. Handhaving / juridische procedures
    - a. Hoge jaarlijkse handhavingskosten
    - b. Hoge te verwachten procedurekosten

### Reactie gemeente

*Met het bestemmingsplan worden slechts bestaande rechten overgenomen. Deze bestaande rechten zijn vastgelegd in de volgende plannen:*

- Bestemmingsplan 'Ermerzand' (1970)
- Facetbestemmingsplan 'De Tip, Wico en Ermerzand' (1999)
- Facetbestemmingsplan 'Uniforme regeling recreatiwoonverblijven' (2005)

*Aangezien slechts bestaande rechten worden overgenomen, zal het bestemmingsplan op zichzelf geen (negatieve) gevolgen hebben op het park.*

*Het handhavingsbeleid staat los van het bestemmingsplan. Tegen illegale permanente bewoning van recreatieverblijven kan immers ook handhavend opgetreden worden op grond van de nu geldende bestemmingsplannen.*

*Ermerzand is ooit opgericht als recreatieterrein en heeft een parkachtige opzet. Er is een centrale entree, er zijn centrale en recreatieve voorzieningen aanwezig en het terrein is gesitueerd aan een recreatieplas. Gelet op deze uiterlijke kenmerken is de gemeente van mening dat de bestemming 'Recreatie' een realistische bestemming is voor het terrein.*

*Dat er bij veel van de recreatiewoningen sprake is van permanente bewoning staat niet ter discussie. Bij de recreatiewoningen waar permanente bewoning is toegestaan, wordt het recht op permanente bewoning in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Dat in de feitelijke situatie ook in veel van de andere recreatiewoningen sprake is van permanente bewoning, betekent niet dat de bestemming 'Recreatie' niet realistisch is. Reclamant geeft aan dat er vrijwel geen markt is voor verhuur aan vakantiegangers. Dat betekent echter niet dat de recreatiewoningen niet voor recreatieve doeleinden aangewend kunnen worden. De recreatiewoningen mogen immers ook als tweede woning (niet zijnde hoofdverblijf) gebruikt worden. De eigenaren van de recreatiewoningen hebben hierin een eigen verantwoordelijkheid. Permanente bewoning is voor de meeste recreatiewoningen immers nooit toegestaan geweest. Iedereen had er dus mee bekend kunnen zijn dat slechts recreatief verblijf is toegestaan. Het is dan ook aan de eigenaren om hier naar te handelen.*

- c. Een alternatief zou zijn om voor het park Ermerzand naast een recreatieve bestemming ook een woonbestemming op te nemen. Het park Ermerzand kan zich dan positief ontwikkelen. Op het park wonen veel oudere bewoners. De trend is dat ouderen steeds langer thuis blijven wonen. Het park leent zich bij uitstek voor deze doelgroep. Wanneer wonen wordt toegestaan, kan het park een zodanige kwaliteitsupgrade krijgen dat het park zich kan ontwikkelen tot een uitstekende woonomgeving voor een toenemende vergrijzende bevolkingsgroep. Op het park zijn uitstekende mogelijkheden voor centrale voorzieningen waar oudere bewoners behoefte aan hebben. Een bungalow op Ermerzand wordt daarmee een uitstekend alternatief voor een eenzaam appartement in Emmen of elders.

#### Reactie gemeente

*De gemeente ziet geen mogelijkheden om een woonbestemming op te nemen voor het park Ermerzand. Tegen het opnemen van een woonbestemming bestaan ook enkele ruimtelijke bezwaren. De argumenten hiervoor zijn hieronder aangegeven.*

*In de eerste plaats past het toestaan van nieuwe situaties met permanente bewoning van recreatiewoningen niet binnen het beleid van de provincie Drenthe. Dit beleid staat verwoord in de Omgevingsverordening Drenthe. Deze verordening heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening directe doorwerking voor gemeenten. Dat houdt in dat gemeenten bepalingen uit de verordening moeten overnemen in de regels van bestemmingsplannen. Over permanente bewoning van recreatieverblijven staat in de verordening het volgende: "een ruimtelijk plan kent geen gebruiksbepalingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan". In de verordening staat dat ontheffing van deze bepaling slechts mogelijk is als:*

- is voldaan aan de voorwaarden die de VROM-Inspectie stelt in de brochure 'Onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven; handreiking voor gemeenten';*
- de legalisatie betrekking heeft op complexen en niet op losse recreatieverblijven;*
- het recreatiecomplex aansluit op bestaand stedelijk gebied;*
- de legalisatie past binnen het woonplan van de desbetreffende gemeente; en*
- de integratie met het naastgelegen bestaand stedelijk gebied bij het ruimtelijk plan een blijvende ruimtelijke kwaliteitsslag oplevert.*

*Duidelijk is dat niet voldaan kan worden aan voorwaarden c en d. Bovendien staat niet vast dat aan voorwaarde e voldaan kan worden. Dit leidt tot de conclusie dat het toestaan van nieuwe situaties van permanente bewoning van recreatiewoningen op Ermerzand in strijd is met de Omgevingsverordening Drenthe en dat niet voldaan*

*wordt aan de voorwaarden om ontheffing te verlenen van de omgevingsverordening. Met andere woorden: het provinciaal beleid maakt het onmogelijk om de bestemming te wijzigen in 'Recreatie/Wonen', zoals reclamant verzoekt.*

*Naast strijd met het provinciaal beleid is er ook strijd met het gemeentelijk beleid op het gebied van (nieuwe) woningbouw. Bij het toestaan van nieuwe situaties met permanente bewoning is er immers sprake van het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. De demografische ontwikkelingen tonen aan dat de gemeente Coevorden in de komende jaren te maken zal krijgen met een lichte bevolkingskrimp. Dit resulteert in een zeer beperkte ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Dit staat ook beschreven in de woningbouwstrategie voor de grote en kleine kernen (maart 2011) en de doorontwikkeling woningbouwstrategie gemeente Coevorden (januari 2013). Er is voor de periode tot 2020 slechts ruimte voor het toevoegen van 175 tot 500 woningen aan de woningvoorraad.*

*Gelet op de beperkte ruimte kiest de gemeente ervoor om alleen nog woningen toe te voegen aan de woningvoorraad bij de kernen Sleen, Dalen en Coevorden. Voor deze kernen wordt de meeste groeipotentie verwacht. Dit is gebaseerd op de uitgevoerde woningmarktonderzoeken. Uitgangspunt bij de realisatie van uitbreidingsplannen bij deze kernen is niet het realiseren van een groeiambitie, maar het ruimte bieden om te kunnen inspelen op de eventuele woonbehoefte in deze kernen. Het toevoegen van nieuwe woningen zorgt voor overaanbod in de woningmarkt. Dit kan leiden tot leegstand en uiteindelijk tot verpaupering en leefbaarheidsproblemen. Om dit te voorkomen vindt de gemeente het niet wenselijk om door middel van een wijziging van de bestemming van recreatiewoningen nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.*

*Het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen is ook in strijd met de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden". In de toelichting van deze beleidsregels is aangegeven waarom de gemeente ervoor heeft gekozen om permanente bewoning van recreatiewoningen niet te legaliseren.*

*Verder is de gemeente van mening dat de situatie op recreatieterrein Ermerzand niet zodanig bijzonder is dat dit een uitzondering op het hiervoor beschreven beleid rechtvaardigt. Ermerzand is immers niet het enige recreatieterrein waar sprake is van permanente bewoning. Ook op andere terreinen binnen het grondgebied van de gemeente, zoals De Tip (De Kiel), Wico (Schoonoord), Toenakkers (Meppen), 't Binnenveld (Oosterhesselen) en De Tilkampen (Gees), doet zich deze omstandigheid voor.*

### **Conclusie**

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

N.B.

Reclamant diende na afloop van de zienswijzetermijn een uitgewerkte visie in voor het terrein Ermerzand. In de uitgewerkte visie wordt gesproken over een burgerinitiatief waarbij het Ermerzand wordt getransformeerd in een park waar ruimte is voor zowel recreatie als seniorenbewoning. Hiermee kan enerzijds worden voorzien in de behoeften op het terrein wonen, welzijn, zorg en ontspanning van senioren. Anderzijds kan hiermee de ingezette verpaupering een halt worden toegeroepen.

De visie wordt niet aangemerkt als zienswijze tegen het bestemmingsplan, maar de inhoud van de visie is wel meegenomen in de integrale afweging over het voorliggende bestemmingsplan.

## Zienswijze 19

Het bungalowpark Ermerzand wordt niet meer als recreatiepark gebruikt. Het is onbegrijpelijk dat aan het bungalowpark toch de bestemming 'Recreatie' toegekend wordt. Reclamant voert hiervoor de volgende argumenten aan.

- a. De bezettingsgraad van de recreatiewoningen die voor verhuur aan vakantiegasten worden ingezet bedraagt 2,3%. De concurrentie is enorm. Dit blijkt ook uit een uitzending van het programma "Nederland van boven". In dit programma is te zien wat de problematiek is: "Nergens zoveel vakantiehuishuisjes als in Nederland, de grootste vakantieparkdichtheid ter wereld". Door dit enorme aanbod, is het vrijwel niet mogelijk om de bungalows rendabel te verhuren aan vakantiegasten.

### Reactie gemeente

*Zie de reactie van de gemeente op zienswijze 6, onder b en c.*

- b. De gemeente is voornemens om actief op te treden tegen langverhuur. Een logisch gevolg hiervan is dat bungalows het hele jaar leeg komen te staan. Dit zal leiden tot verdere verwaarlozing; verpaupering ligt op de loer.

### Reactie gemeente

*De gemeente is niet zo zeer voornemens om actief op te treden tegen langverhuur, maar tegen permanente bewoning van recreatiewoningen die niet permanent bewoond mogen worden. In de reactie op zienswijze 6 onder b is al aangegeven dat handhaving los staat van het nieuwe bestemmingsplan. Op grond van het geldende bestemmingsplan is permanente bewoning immers ook niet toegestaan. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente op zienswijze 6, onder b.*

- c. Eigenaren en bewoners die permanent op het park wonen zijn juist zeer betrokken. Deze bungalows worden actief opgeknapt en tuinen en gemeenschappelijke ruimtes worden onderhouden.

### Reactie gemeente

*Dat de gemeente niet kiest voor een woonbestemming staat los van de onderhoudsstaat van de recreatiewoningen en de openbare ruimte. Er zijn andere argumenten waarom een woonbestemming niet mogelijk/wenselijk is. Zie hiervoor de reactie van de gemeente op zienswijze 6 onder c.*

- d. De gemeente Coevorden en de voormalige gemeente Sleen hebben actief meegewerkt aan het zich permanent doen vestigen van bewoners. Zo is aan een aantal bungalows een permanente woonbestemming gegeven. Daarnaast heeft de gemeente in het verleden mensen die zich wilden inschrijven in de GBA nooit actief erop gewezen dat bewoning op het Ermerzand niet is toegestaan. Tot slot heeft de gemeente gedoogbeschikkingen verleend aan mensen die al voor de peildatum van 1 oktober 2003 op het park woonden. Uit de bijlage "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" blijkt echter dat ook bewoners die zich na deze datum gevestigd hebben op het park, een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben gekregen. De beslissingen van ambtenaren lijken volstrekt willekeurig.

### Reactie gemeente

*De situatie met permanente bewoning is ruime tijd geleden ontstaan. In september 1997 stelde de toenmalige gemeente Sleen gedoogbeleid vast over het onrechtmatig permanent bewonen van recreatiewoningen. Op grond van dat beleid mocht iedereen die op 15 september 1997 in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van een recreatiewoning stond ingeschreven in deze recreatiewoning blijven wonen.*



*Na de herindeling is het gedoogbeleid door de gemeente Coevorden voortgezet. Dit is vertaald in het facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" uit 1999. Met dit bestemmingsplan is permanente bewoning van 44 recreatiewoningen op Ermerzand (perceelsgebonden) gelegaliseerd. Deze recreatiewoningen mogen hierdoor sinds 1999 door een ieder permanent bewoond worden. Er is dus al sinds 1999 sprake van ongelijke rechten. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden deze rechten gerespecteerd. Dat houdt dus in dat de 44 recreatiewoningen waar permanente bewoning reeds is toegestaan, ook op grond van het nieuwe bestemmingsplan permanent bewoond mogen worden.*

*De situaties met persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn het gevolg van het beleid van het rijk op het gebied van permanente bewoning van recreatieverblijven. Het rijk presenteerde op 11 november 2003 een beleidsbrief over onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. Het in deze beleidsbrief geuite beleidsvoornemen is overgenomen in de Nota Ruimte (2006). Het beleid komt erop neer dat gemeenten een keuze moeten maken over de manier waarop ze willen omgaan met situaties waar op 31 oktober 2003 (of eerder) onrechtmatig werd gewoond in een recreatiewoning. Gemeenten moeten daarbij kiezen tussen legalisatie, persoonsgebonden gedoogbeschikkingen en/of handhaving. De keuze die gemeenten hier in maken, is afhankelijk van het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. De gemeente Coevorden heeft ervoor gekozen om persoonsgebonden gedoogbeschikkingen te verlenen aan personen die reeds voor 31 oktober 2003 woonachtig waren in een recreatiewoning. Voor de argumenten voor deze keuze wordt verwezen naar de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden".*

*Op de bijlage "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" zijn abusievelijk twee personen opgenomen die na 31 oktober 2003 geboren zijn. Het betreft hier personen die op grond van de beleidsregels aangemerkt moeten worden als medebewoner. Deze personen worden bij vaststelling van de lijst verwijderd. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente op zienswijze 1. Van willekeur is geen sprake, slechts personen die reeds voor 31 oktober 2003 in een recreatiewoning woonden beschikken over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.*

### **Conclusie**

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## **Zienswijze 20**

De zienswijze komt grotendeels overeen met zienswijze 19. Voor de onderwerpen die ook voorkomen in zienswijze 19 wordt dan ook verwezen naar de samenvatting van en de reactie op zienswijze 19.

### Samenvatting

De portefeuillehoudende wethouder is op 28 oktober 2013 samen met een lid van de Tweede Kamer op bezoek geweest op het Ermerzand. Hierbij zijn de plannen gepresenteerd om van het park een leefbaar, vitaal en veilig seniorenpark te maken. De wethouder reageerde enthousiast en raadde aan om het plan schriftelijk uit te werken en daarna wederom contact op te nemen. Op 20 november 2013 vond wederom een overleg plaats. Het enthousiasme was geheel verdwenen. De wethouder bracht reclamant ook niet op de hoogte van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor Ermerzand, waarin aan het park de bestemming 'Recreatie' wordt toegekend. Reclamant doet hierbij een beroep op het vertrouwensbeginsel.

### Reactie gemeente

*Van 23 juni 2011 tot en met 3 augustus 2011 lag het voorontwerpbestemmingsplan "Erm, Ermerzand" ter inzage. Reclamant had er dus van op de hoogte kunnen zijn dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding was voor het Ermerzand.*

### Conclusie

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot vaststelling van bestemmingsplan.**

## **Zienswijze 21**

### Samenvatting

Reclamant is eigenaar van een bungalow waarvoor uitsluitend een recreatieve bestemming geldt. In het verleden is aan een aantal bungalows de woonbestemming toegekend, waarmee er ongelijke rechten zijn ontstaan. Blijkens het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente weliswaar de intentie om de woonbestemming in de toekomst te ontnemen, maar het onderscheid blijft. Reclamant maakt hiertegen bezwaar. Voor de recreatiewoningen met een woonbestemming, zou de bestemming gewijzigd moeten worden in een bestemming waarbij slechts een gedoogbeschikking geldt. Daarmee wordt voor alle bungalows die geoorloofd permanent bewoond worden een zelfde uitsterfregeling opgenomen. Op den duur ontstaat dan weer een recreatiepark, zoals het recreatiepark oorspronkelijk bedoeld is. Bovendien komt daarmee een einde aan het door de gemeente gecreëerde verschil in status van gelijkwaardige bungalows.

### Reactie gemeente

*De gemeente is met reclamant van mening dat de bungalows niet van elkaar verschillen. Dat er sprake is van ongelijke rechten wordt ook niet bestreden: 44 recreatiewoningen mogen permanent bewoond worden, de overige recreatiewoningen niet (de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen buiten beschouwing gelaten). Voor de achtergronden van deze ongelijke rechten wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze 19, onder d.*

*De rechten voor permanente bewoning zijn ruime tijd geleden vergeven. De gemeente acht het niet redelijk om de eigenaren van recreatiewoningen die reeds sinds 1999 door een ieder permanent bewoond mogen worden, middels voorliggend bestemmingsplan te confronteren met een inperking van de rechten. Om die reden wordt de wijzigingsbevoegdheid om het recht op permanente bewoning te laten vervallen, bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan verwijderd. Zie hiervoor ook de thematische behandeling van de zienswijzen. De gemeente gaat dan ook niet mee in het verzoek van reclamant om een uitsterfregeling op te nemen voor de recreatiewoningen die nu door een ieder permanent bewoond mogen worden.*

### Conclusie

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## Ambtshalve aanpassingen

### Regels

#### 1. *Permanente bewoning*

12.3.2 vervangen door: vanaf het moment dat de permanente bewoning van de desbetreffende recreatiewoningen door de natuurlijke personen zoals bedoeld in artikel 12.3.1 eindigt, is permanente bewoning in de desbetreffende recreatiewoning niet langer toegestaan.

#### 2. *Begripsomschrijving*

- Vervanging van het begrip 'voorgevel' in 'voorgevelrooilijn' dit begrip komt overeen met de gebruikt terminologie in de bouwverordening en voorkomt daarmee verwarring in de toekomst.

### Bijlage regels

Bij nadere bestudering van de bijlage bij de regels 'Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen' is een aantal onjuistheden gebleken. De volgende personen zijn ten onrechte opgenomen op de lijst.

- [redacted], wonende op het adres Ermerzand [redacted] zijn ten onrechte opgenomen op de lijst. De recreatiewoning op het adres Ermerzand mag namelijk door een ieder permanent bewoond worden. Voor de bungalow op dit adres is bij vaststelling de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' opgenomen.
- [redacted] → deze persoon staat niet meer ingeschreven op het adres
- [redacted], [redacted] → dit zijn inwonende kinderen die na 31 oktober 2003 geboren zijn. Zij beschikken niet over een persoonsgebonden gedoogbeschikking, maar mogen als medebewoners bij [redacted] inwonen.
- [redacted], Ermerzand [redacted] → deze personen staan niet meer ingeschreven op het adres Ermerzand [redacted]
- [redacted] → deze persoon staat niet meer ingeschreven op het adres

Deze personen worden bij vaststelling van de lijst verwijderd.

De volgende persoon is ten onrechte niet opgenomen op de lijst:

- [redacted]. Deze persoon heeft aangetoond dat ze reeds voor 31 oktober 2003 woonachtig was op het adres Ermerzand [redacted]

Deze persoon wordt bij vaststelling aan de lijst toegevoegd.

### Verbeelding

- In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Ermerzand 2 de bestemming 'Recreatie' zonder de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanentenbewoning' opgenomen. Voor deze bungalow geldt echter dat een perceelsgebonden beschikking voor permanente bewoning afgegeven. Deze perceelsgebonden beschikking is afgegeven op grond van het facetbestemmingsplan "De Tip, Wico en Ermerzand". Met het afgeven van de perceelsgebonden beschikking is permanente bewoning een onvoorwaardelijk recht geworden. Voor de bungalow Ermerzand 2 had daarom de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' opgenomen moet worden. Bij vaststelling wordt deze aanduiding alsnog opgenomen.

## **Overzicht aanpassingen**

Hieronder volgt een opsomming van de aanpassingen die bij vaststelling worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

### Regels

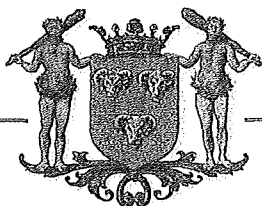
Artikel 4.5 (Wijzigingsbevoegdheid voor verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning') wordt in zijn geheel verwijderd.

### Bijlage regels

- en  worden van de lijst verwijderd.
- , Ermerzand , wordt aan de lijst toegevoegd.

### Verbeelding

- Voor de bungalow op het adres Ermerzand  wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' opgenomen.
- Wijziging van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' van perceel Ermerzand  naar Ermerzand .
- Wijziging van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' van perceel Ermerzand  naar Ermerzand .



# Gemeente Sleen

Gemeentehuis Sleen  
Bezoekadres: Brink 1 te Sleen  
Postadres: Postbus 2, 7840 AA Sleen  
Telefoon: (0591) 36 44 44  
Fax: (0591) 36 22 22

Aan  
zie lijst

Uw brief :  
Afdeling : Algemene Zaken  
Behandeld door :   
Kenmerk :  
Bijlage(n) : -  
Sleen : 22 december 1997  
Onderwerp : bewonen recreati woonverblijven

verz.: 23 DEC. 1997

Geachte heer/mevrouw,

Deze gemeente heeft het beleidsadvies inzake het tegengaan van het permanent bewonen van recreati woonverblijven, zoals dat is opgesteld door het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Zuid-Oost Drenthe overgenomen.

Uitgangspunt van dit beleid is dat het permanente bewonen van een recreati woonverblijf op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Aangezien daar jarenlang niet is tegen opgetreden, hebben zich een aantal personen permanent gevestigd in een recreati woonverblijf. Wij zijn van mening dat dit een ongewenste ontwikkeling is waaraan een halt moet worden toegeroepen. Enerzijds omdat hierdoor sprake is van de ontwikkeling van een woonwijk en ongewenste verstedelijking van het buitengebied van deze gemeente. Anderzijds omdat de recreati woonverblijven op deze wijze aan de recreatievoorraad worden onttrokken waardoor het karakter van een recreatiepark verandert en de verhuurbaarheid van de overige bungalows vermindert. Op deze wijze is sprake van een ongewenste vermindering van de kwaliteit van het toeristische produkt.

Als eerste stap in het tegengaan van permanente bewoning hebben wij het beleid gepubliceerd in een aantal dagbladen. Daarnaast hebben wij de recreatie-ondernemingen, in Zuid-Oost Drenthe werkzame makelaars en notarissen ingelicht.

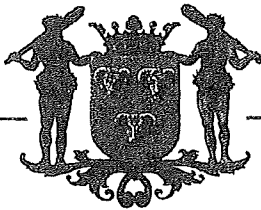
Voorts hebben wij besloten te komen tot een gedoogbeleid. Dat wil zeggen dat iedereen die op 15 september 1997 in de gemeentelijke basisadministratie stond ingeschreven op het adres van een recreati woonverblijf, in dat recreati woonverblijf mag blijven wonen en daarvoor een verklaring ontvangt. Een verhuizing naar een ander recreati woonverblijf staat gelijk met een nieuwvestiging en zal niet worden toegestaan.

Uit de Gemeentelijke Basisadministratie van deze gemeente blijkt dat u bent ingeschreven als bewoner van . Hierbij delen wij u mede dat wij niet zullen optreden tegen het door u permanent bewonen van dit recreati woonverblijf.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Sleen,

 burgemeester,

 secretaris.



# Gemeente Sleen

Gemeentehuis Sleen  
Bezoekadres: Brink 1 te Sleen  
Postadres: Postbus 2, 7840 AA Sleen  
Telefoon: (0591) 36 44 44  
Fax: (0591) 36 22 22

Aan

Uw brief : 17 september 1997  
Afdeling : Algemene Zaken  
Behandeld door :   
Kenmerk :  
Bijlage(n) : 1  
Sleen : 24 december 1997  
Onderwerp : gedoogregeling

verz.: 24 DEC. 1997

Geachte bestuur,

Naar aanleiding van uw bovenvermelde brief doen wij u hierbij een afschrift toekomen van de lijst van personen die op 15 september 1997 ingeschreven stonden in de Gemeentelijke Basisadministratie en om die reden een brief inzake de gedoogregeling hebben gekregen.

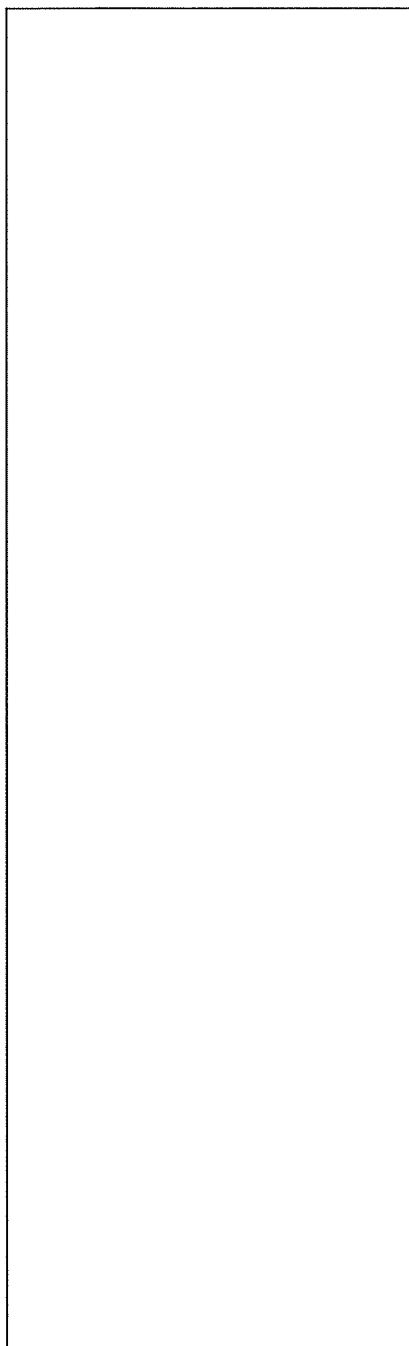
Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende ingelicht te hebben.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Sleen,

 burgemeester.

, secretaris.

Aan:



Ermerzand 1  
Ermerzand 4  
Ermerzand 6  
Ermerzand 14  
Ermerzand 18  
Ermerzand 21  
Ermerzand 25  
Ermerzand 38  
Ermerzand 40  
Ermerzand 44  
Ermerzand 46  
Ermerzand 47  
Ermerzand 53  
Ermerzand 62  
Ermerzand 68  
Ermerzand 75  
Ermerzand 81  
Ermerzand 82  
Ermerzand 85  
Ermerzand 86  
Ermerzand 103  
Ermerzand 105  
Ermerzand 116  
Ermerzand 126  
Ermerzand 127  
Ermerzand 148  
Ermerzand 150  
Ermerzand 158  
Ermerzand 160  
Ermerzand 161  
Ermerzand 162  
Ermerzand 164  
Ermerzand 167  
Ermerzand 168  
Ermerzand 172  
Ermerzand 174  
Ermerzand 179  
Ermerzand 180  
Ermerzand 185  
Ermerzand 189  
Ermerzand 191  
Ermerzand 193

.. 129

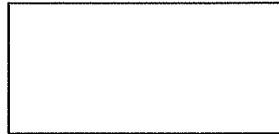




# Gemeente Sleen

Gemeentehuis Sleen  
 Bezoekadres: Brink 1 te Sleen  
 Postadres: Postbus 2, 7840 AA Sleen  
 Telefoon: (0591) 36 44 44  
 Fax: (0591) 36 22 22

Aan



Uw brief :  
 Afdeling : Algemene Zaken  
 Behandeld door :   
 Kenmerk :  
 Bijlage(n) : -  
 Sleen : 22 december 1997  
 Onderwerp : bewonen recreati woonverblijven

verz.: 23 DEC. 1997

Geachte heer/mevrouw,

Deze gemeente heeft het beleidsadvies inzake het tegengaan van het permanent bewonen van recreati woonverblijven, zoals dat is opgesteld door het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Zuid-Oost Drenthe overgenomen.

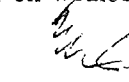
Uitgangspunt van dit beleid is dat het permanente bewonen van een recreati woonverblijf op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Aangezien daar jarenlang niet is tegen opgetreden, hebben zich een aantal personen permanent gevestigd in een recreati woonverblijf. Wij zijn van mening dat dit een ongewenste ontwikkeling is waaraan een halt moet worden toegevoerd. Enerzijds omdat hierdoor sprake is van de ontwikkeling van een woonwijk en ongewenste verstedelijking van het buitengebied van deze gemeente. Anderzijds omdat de recreati woonverblijven op deze wijze aan de recreatievoorraad worden onttrokken waardoor het karakter van een recreatiepark verandert en de verhuurbaarheid van de overige bungalows vermindert. Op deze wijze is sprake van een ongewenste vermindering van de kwaliteit van het toeristische produkt.

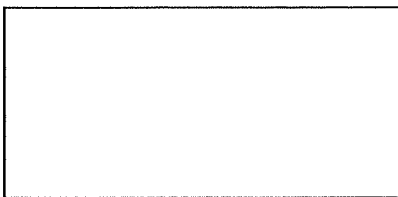
Als eerste stap in het tegengaan van permanente bewoning hebben wij het beleid gepubliceerd in een aantal dagbladen. Daarnaast hebben wij de recreatie-ondernemingen, in Zuid-Oost Drenthe werkzame makelaars en notarissen ingelicht.

Voorts hebben wij besloten te komen tot een gedoogbeleid. Dat wil zeggen dat iedereen die op 15 september 1997 in de gemeentelijke basisadministratie stond ingeschreven op het adres van een recreati woonverblijf, in dat recreati woonverblijf mag blijven wonen en daarvoor een verklaring ontvangt. Een verhuizing naar een ander recreati woonverblijf staat gelijk met een nieuwvestiging en zal niet worden toegestaan.

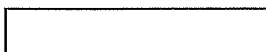
Uit de Gemeentelijke Basisadministratie van deze gemeente blijkt dat u bent ingeschreven als bewoner van ☐. Hierbij delen wij u mede dat wij niet zullen optreden tegen het door u permanent bewonen van dit recreati woonverblijf.

Hoogachtend,  
 Burgemeester en wethouders van Sleen,

 burgemeester,  
 \_\_\_\_\_, secretaris.



Gemeente Coevorden  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden



Ermerzand, 5 januari 2022

Betreft: Transitie Ermerzand

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

#### **Gesprekken met eigenaren**

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

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

Tot op heden is 39% van de eigenaren gehoord.

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

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

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

#### **Vragen van eigenaren**

Bij de eigenaren van ons park leven de volgende vragen:

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

dienen te realiseren met betrekking tot bijvoorbeeld energielabel et cetera.

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

### **Terugkoppeling naar eigenaren**

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

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

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

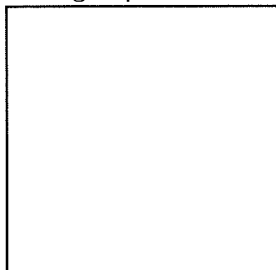
### **Gesprekken**

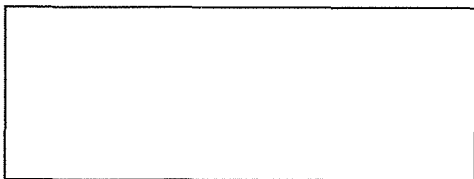
Wanneer er enkele antwoorden bekend zijn op de door ons gestelde vragen of er vanuit onze kant nieuwe informatie beschikbaar komt lijkt het ons goed om opnieuw een moment in te plannen om met elkaar 'rond de (teams) tafel' te gaan. Op dit moment zijn er eigenlijk geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte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

Wij zien uit naar jullie reactie op onze vragen.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Transitie Ermerzand





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 geschetst. 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 uitgesproken 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.

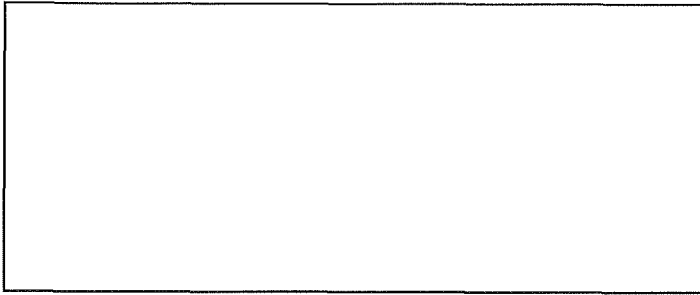
### ***Vervolg***

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,



gemeente Coevorden



Gemeente  
Coevorden

Vitale  
Vakantieparken  
Drenthe



## 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 verevening 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 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 vakantiehuizen 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 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 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 waardebeoordeling 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 meebetalen. 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

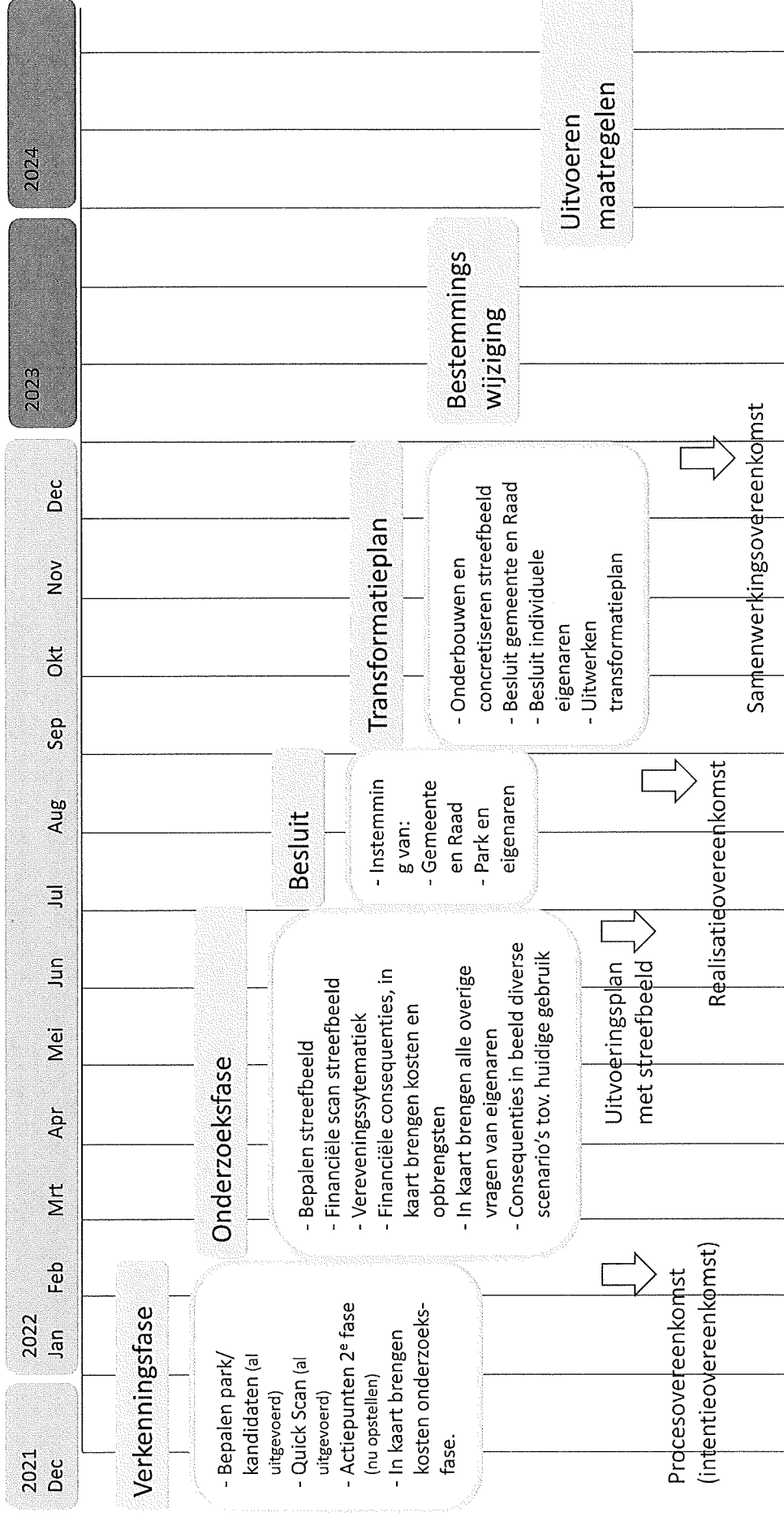
Vanaf welk moment kunnen we niet meer terug en heeft besluitvorming geen wederkeer meer?

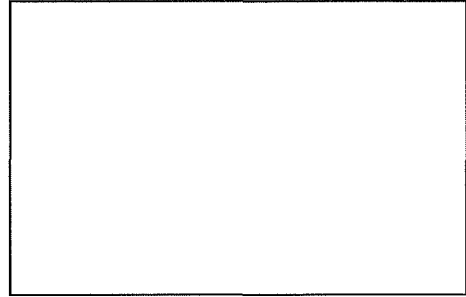
#### Antwoord

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.

# TRANSFORMATIEPROCES – planning

26 januari 2022





Aan het college van Burgemeester en Wethouders en raads- en commissieleden van Coevorden

Betreft:

- Publicatie bij RTVDrenthe op 27 augustus 2021 'Bewoners mogen van vakantiepark Ermerzand een woonpark maken'.
- Vitale Vakantieparken Coevorden: Gebiedsvisie Ermermeer (raadsvoorstel 38871-2021)
- Vitale vakantieparken Coevorden: Verevening bij transformatie (raadsvoorstel (38873-2021))

Erm, 6 september 2021

Geachte lezer,

Als bestuur van VvE en CvE Ermerzand verbaasden wij ons erover dat er een artikel werd gepubliceerd bij RTV Drenthe waarin gesteld werd dat Ermerzand mag transformeren naar woonpark. We zijn immers nog in gesprek hierover met Vitale Vakantieparken Coevorden. Er is nooit aangegeven door onze gesprekspartners dat er reeds commissievergaderingen geagendeerd waren waarin wij spreekrecht hadden kunnen hebben. De indruk ontstaat dat wij als gesprekspartner niet serieus genoeg genomen worden. Middels dit schrijven willen wij graag onze zienswijze toelichten.

### **Publicatie RTV Drenthe**

Het betreft hier een eenzijdig artikel waarin alleen de wethouder geciteerd wordt. Er is geen contact geweest met Ermerzand. Verder wordt de suggestie gewekt van criminaliteit en illegaliteit op Ermerzand. Wij als bestuur distantiëren ons van deze conclusie. Wij ontkennen niet dat het voorkomt maar dit vormt zeker niet de boventoon. Net als in andere wijken of steden speelt dit ook hier. Er wordt verder geschreven dat alle betrokken partijen het er over eens zijn dat recreatie en permanente bewoning niet gemend zouden moeten worden.

Op het park Ermerzand is dit echter al reeds lange tijd realiteit. De Visie één park één plan moet nog voorgelegd worden aan de eigenaren en besluiten hierover zijn nog lang niet genomen.

## Gebiedsvisie

Tijdens het digitaal bijwonen van de commissievergadering op 31 augustus jongleden bleek een rapport opgesteld door [ ] waarin onderzoeksvragen worden beantwoord. Niet alleen zijn wij als bestuur niet vooraf geïnformeerd hierover maar tevens ook niet benaderd om een en ander toe te lichten. Hierdoor staan er feitelijke onjuistheden in het rapport.

Volgens uw besluitenlijst zouden deze stukken en de visie vanuit het advies op 29 juni (besluitenlijst 29 juni punt 5.5) gedeeld moeten worden met belanghebbenden rondom het Ermermeer. Dit is niet gebeurd. Tevens zijn wij als bestuur niet op de hoogte gesteld van de behandeling van dit raadsvoorstel waardoor wij geen kans hebben gekregen gebruik te maken van ons spreekrecht hieromtrent. Het was netjes geweest als dit kenbaar was gemaakt vanuit Vitale Vakantieparken Coevorden of vanuit de gemeente.

## Verevening

De commissievergadering beluisterend, schrokken wij van de discrepantie in de beleving van kosten en baten van transitie naar woonwijk, bij bungaloweigenaren en commissieleden

Zoals in het raadsvoorstel is te lezen komen veel lasten bij het park en dus bij de eigenaren te liggen. Daarnaast is de gemeente van mening dat er ook verevening moet gaan plaatsvinden. Hierover zijn de meningen onder de eigenaren verdeeld.

Het perceel Ermerzand is in 2015 van de gemeente gekocht voor [ ] euro waarmee de erfpacht aan de gemeente Coevorden is komen te vervallen en de ondergrond in het bezit kwam van de Coöperatieve Vereniging Ermerzand. Veel eigenaren hebben hiervoor een lening of extra hypotheek moeten afsluiten.

De bungalows zijn gebouwd in 1974. Voor een permanente woonbestemming zullen ze moeten voldoen aan het huidige bouwbesluit en moeten er mogelijk (hoge) kosten gemaakt worden. Hiermee wordt in het raadsvoorstel geen rekening gehouden.

De gemeente stelt dat de meeste kosten voor de transitie bij de bungaloweigenaren moeten komen te liggen. De commissieleden gaan uit van veel kosten voor de gemeente en vinden derhalve verevening gepast. Er wordt tevens gesproken over bedragen per bungalow van [ ] euro bij een getaxeerde waardestijging van [ ] per bungalow. Feitelijke taxaties hebben nog niet plaatsgevonden. De gemeente is hierin dus erg voorbarig. Een deel van de bungalows hebben reeds een permanente woonbeschikking; Zijn deze dan ook in de waardestijging meegenomen?

Veel bungaloweigenaren hebben de afgelopen jaren reeds flinke stijgingen in de WOZ waarde gevallen met een verdubbeling in 2 jaar zijn geen uitzondering en een eventuele waardestijging is theoretisch, en zal enkel te gelde komen bij verkoop van de woning. Daarnaast is een groot deel van het perceel gemeenschappelijke grond en deze kan niet individueel door eigenaren worden verkocht. Hierbij gaan de kosten dan voor de baten uit. Daarnaast zijn wij van mening dat de baten te eenzijdig worden voorgesteld, en enkel profijt voor bungaloweigenaren opleveren. Door het park met woonbestemming te integreren in het dorp profiteren ook de dorpsbewoners mee met een betere leefbaarheid, aangezien voorzieningen op het park worden gedeeld.

Het bestuur denkt dat extra verevening boven op de te maken kosten rampzalige financiële gevolgen zal hebben voor veel huidige eigenaren, en mogelijke transitie in de weg staat. De tegenhanger die geschetst kan worden is niet over te gaan tot transitie en zal dan resulteren in handhaving door gemeente. Wat een deel van de eigenaren zal raken, maar wat ongetwijfeld veel kosten voor de gemeente zal veroorzaken.

Veel eigenaren melden zich nu al bij het bestuur, zij zijn bezorgd, verontrust en sterk verdeeld.

Het bestuur begrijpt het belang van het stellen van kaders inzake het transitieproces, echter een te scherp stellen van het kader kan het gehele proces in gevaar brengen. Niet het bestuur maar alle leden moeten instemmen met transitie. Op 25 september is met VVPD en gemeente Coevorden een informatie bijeenkomst gepland. Ik adviseer u dringend om weloverwogen en goed geïnformeerd uw mening te vormen over deze kwestie alvorens u een definitief besluit neemt hierin.

Met vriendelijke groet,  
Bestuur CVermerzand u.a.

# Wonen in recreatiewoningen

Permanent wonen in recreatieverblijven is niet toegestaan. Slechts in een aantal gevallen is dit tijdelijk mogelijk. Hier de meest gestelde vragen over permanente bewoning:

- **Wanneer is er sprake van permanente bewoning?**

Als het recreatieverblijf als hoofdverblijf wordt gebruikt is er sprake van permanente bewoning. Er is sprake van gebruik als hoofdverblijf als het recreatieverblijf het 'centrum van het sociale en maatschappelijke leven' van een persoon is. Met andere woorden, als de dagelijkse activiteiten in het leven vanuit de recreatiewoning worden gepland en ondernomen is er sprake van een hoofdverblijf, en is er sprake is van permanente bewoning.

**Mag ik permanent wonen in een recreatieverblijf (bijvoorbeeld chalet, stacaravan of zomerhuisje)?**

Nee. Het permanent bewonen van een recreatieverblijf is in strijd met de bestemming voor recreatieve doeleinden van de recreatieverblijven die in het bestemmingsplan is vastgelegd.

**Hoeveel tijd mag ik in een recreatieverblijf verblijven voordat er sprake is van permanente bewoning?**

Het gaat niet om de duur van de bewoning maar om de strijdigheid met het bestemmingsplan. Wij kunnen daarom geen termijnen geven voor welke momenten er in een recreatieverblijf gewoond mag wonen omdat er helemaal niet gewoond mag worden. In een recreatieverblijf mag alleen maar gerecreëerd worden.

**Mag ik mijn recreatieverblijf verhuren aan iemand anders om leegstand te voorkomen?**

Verhuren mag enkel ten behoeve van recreatief gebruik. De huurder mag het recreatieverblijf niet als hoofdverblijf gebruiken.

**Hoe gaat de gemeente permanente bewoning van recreatieverblijven tegen?**

De gemeente gaat overtreders 'aanschrijven'. Dat houdt in dat zij een dwangbevel ontvangen. Uiteindelijk kan er een dwangsom opgelegd worden.



## **Kan de gemeente Coevorden mij helpen vervangende woonruimte te**

### **vinden als ik de permanente bewoning moet beëindigen?**

Nee, de gemeente Coevorden biedt geen vervangende woonruimte aan en kan ook niet bemiddelen voor vervangende woonruimte.

## **Welke tijdelijke uitzonderingen op het verbod van permanente**

### **bewoning hanteert de gemeente Coevorden in bijzondere situaties?**

In drie gevallen kunnen we 'permanente bewoning' van recreatieverblijven tijdelijk toestaan. Dit geldt voor maximaal één jaar, en wordt alleen verstrekt als:

- Het recreatieverblijf voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en
- De aanvrager kan aantonen dat er dringende redenen zijn waardoor het noodzakelijk is om tijdelijk in een recreatieverblijf te gaan wonen. Het moet dan gaan om:
  - Echtscheidingskwesties (ook beëindiging van een geregistreerd partnerschap) van personen die in de gemeente Coevorden wonen, waarbij het noodzakelijk is dat een van de beide personen (tijdelijk) andere woonruimte betreft;
  - Situaties waarbij sprake is van een calamiteit waardoor de eigen woning, welke woning is gelegen binnen de gemeente Coevorden, tijdelijk niet meer kan worden bewoond (brand-, water- of stormschade);
  - Situaties van overbruggingshuisvesting. De aanvrager dient aan te tonen dat hij binnen één jaar in aanmerking komt voor een reguliere woning in de gemeente Coevorden. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een urgentieverklaring van een woningstichting of door het overleggen van een koop- of huurovereenkomst van een aangekochte of gehuurde woning.

## **Hoe kan het dat er in bepaalde recreatieverblijven op het Ermerzand,**

### **Ermerstrand en De Tip wel permanent gewoond mag worden?**

In het facetbestemmingsplan "Wico, "De Tip "en Ermerzand" is opgenomen dat voor bepaalde recreatieverblijven permanente bewoning is toegestaan door de huidige bewoners als hun rechtsopvolgers. Voor deze recreatieverblijven is op basis van het bestemmingsplan dus een ander gebruik toegestaan dan voor de overige recreatieverblijven. De recreatieverblijven die zijn opgenomen op de bijlage bij het facetbestemmingsplan, en de recreatieverblijven waarvoor een perceelgebonden beschikking is afgegeven (op het Ermerstrand) staan buiten de discussie over permanente

bewoning en de wijze waarop moet worden gehandhaafd. Permanente bewoning is voor deze woningen immers toegestaan op basis van het daar geldende bestemmingsplan of verleende beschikking. Voor de duidelijkheid

hebben wij hieronder een overzicht opgenomen van de adressen (huidige huisnummer) waar deze uitzondering geldt.

Ermerzand, nrs:

1, 4, 6, 14, 18, 21, 25, 38, 40, 44, 46, 47, 53, 62, 68, 75, 81, 82, 85, 86, 103, 105, 116, 126, 127, 129, 148, 150, 158, 160, 161, 162, 164, 167, 168, 172, 174, 179, 180, 185, 189, 191, 193.

Steenbakkersweg, nrs:

7 301, 7 304, 7 305, 7 307, 7 309, 7 313, 7 315, 7 317, 7 318, 7 322, 7 325, 7 339, 7 341, 7 349, 7 351, 7 353, 7 358, 7 360, 7 365, 7 373, 7 379, 7 383, 7 406, 7 410, 7 424.

De Tip te De Kiel, nrs:


17, 19, 27, 31, 33, 37, 61, 63, 65, 67, 69, 75, 85, 91, 97, 99, 103, 125, 127, 131.

- **Geeft de gemeente door inschrijving in de GBA toestemming**

#### **een recreatiewoning te bewonen?**


Nee. Burgers die zich inschrijven in het bevolkingsregister (GBA) op het adres van een recreatiewoning zijn vaak in de veronderstelling dat de gemeente hiermee toestemming geeft om op dit adres te gaan wonen. Dit is onjuist. Gemeenten zijn te allen tijde verplicht om burgers in te schrijven op een door deze burgers opgegeven adres in de gemeente ook al is dit adres gekoppeld aan een recreatiewoning. Het feit van inschrijving geeft geen rechten voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoning (permanent bewonen van de recreatiewoning blijft in strijd met het bestemmingsplan). Bij de inschrijving in de GBA op een recreatieverblijf krijgen bewoners een brief mee waarin staat dat zij op korte termijn een handhavingsactie kunnen verwachten.

De exacte regels zijn te vinden in de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden":

 [Beleidsregels permanente bewoning gemeente Coevorden](#)

#### **Meer relevante documenten**

 [Aanvraagformulier tijdelijke persoonsgebonden gedoogbeschikking](#)

 [Aanvraagformulier tijdelijke gedoogbeschikking ivm dringende omstandigheden](#)