

Overdracht dec 2023

Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden





Basisgegevens

Opdrachtgever		
Ambtelijk opdrachtgever		@coevorden.nl
Bestuurlijk opdrachtgever	Steven Stegen	@coevorden.nl
Programmamanager		@coevorden.nl
Programmateam (voorlopig)	, positie SD vacant,	
Startdatum programma	2019, doorstart september 2020	
Voorziene einddatum programma	2024	
Huidige stadium of fase	Fase I, start Fase II	

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Toelichting
Concept 1.0	December 2024		
Concept 2.0			
Definitief 1.0			



Managementsamenvatting

Het afgelopen jaar heeft het programma Vitale Vakantieparken Coevorden een aantal mooie ontwikkelingen gerealiseerd. Daarnaast zijn er ook maatschappelijke ontwikkelingen die er aan bijdragen dat projecten minder snel kunnen worden gestart of afgerond.

Hieronder ziet een schematische weergave van de verschillende projecten binnen het programma en status van deze projecten.

	Kwaliteit	Tijd	Geld	Opmerkingen
Uitvoeringsplan Ermermeer			EUR 40000	Te laat opgeleverd, opdracht betaald door VVPD
Opgesteld met diverse belanghebbenden rondom het meer van Erm. Ter informatie aan de raad gestuurd. De daadwerkelijke uitvoering moet worden gedaan door de ondernemers, VVE van de parken.				
Dashboard VVPC				Afgerond en beschikbaar
Geeft inzicht per locatie, postcode gebied in het aantal ingeschrevenen, perceels en persoonsgebonden percelen				
De Tip			45000	
Transformatie, veel tijd in aanvang verloren met het opbouwen van vertrouwen. Verleden werkt vertragend, nu BOPA opstellen en in procedure brengen. Afronding Q1 2024				
Ermerzand			45000	
Hier geldt hetzelfde als voor de Tip. De opstart cq vertrouwen winnen kost meer tijd. Nu loopt het proces voorspoedig en kan veel van de ontwikkelde methodiek bij de tip worden gebruikt.				
Wico				
Na een tegenvallende start zit dit project in een beslissend moment. Toekomstplan maken of gaan handhaven				
Primo				
Na bestuurswisseling is begin december 2023 het toekomstgesprek weer gestart				
Secundo				
Na bestuurswisseling is begin december 2023 het toekomstgesprek weer gestart, de besturen van primo en secundo trekken veelal samen op.				
Ermerstrand				
De ondernemers zetten onvoldoende in op recreatie. Hierdoor gaat het niveau van het park achteruit. Of een wisseling van eigenaarschap of een beheerder met recreatiebloed kan dit park weer op niveau brengen.				
BRP-handhaving				
Het proces is uit ontwikkeld. Kan mijns inziens worden overgedragen naar de lijn want dit is een proces wat structureel moet worden opgepakt. Kwetsbaar blijft de stap dat burgerzaken melding moet maken bij T&H over een inschrijving op een vakantiepark				
Elders/De Kamp				
Ondernemer/eigenaren zijn aan zet. Welke richting wil het park zich ontwikkelen. Door het projectteam is al wel vastgesteld wat de gemeente ziet als mogelijkheden.				
Toenakkers				
1 ^e bijeenkomst geweest, positieve start. Bureau voor ruimte en vrije tijd gaat aan het werk voor de scan				
Tilkampen				
1 ^e bijeenkomst gepland medio december, Bureau voor ruimte en vrije tijd start in januari met de scan				
Binnenveld				
1e bijeenkomst gepland medio december, Bureau voor ruimte en vrije tijd start in januari met de scan				

Inleiding

Met het vertrek van de huidige programmamanager is het belangrijk dat er een (uitgebreid) overdrachtsdocument is opgesteld. Hierin zitten de nodige aandachtspunten maar ook de uitvoering voor 2024.

Komend jaar moet worden bekeken of het programma wordt verlengd of dat er anderszins invulling aan de opdracht wordt gegeven. Uit ervaring is wel geleerd dat het opstarten van een park niet in een jaar kan worden afgerond. De afhankelijkheid van de medewerking van de eigenaren is cruciaal. Gezien de historie van de voorgaande gemeenten en het feit dat jarenlang situaties zijn gedoogd maakt dat het opbouwen van een relatie over het algemeen lang duurt.

De afgelopen jaren is hard gewerkt om de doelen van het programma te realiseren, dat is voor een deel gelukt. Dit komt voor een deel dat het langer duurt en voor een deel zijn de omgevingsfactoren veranderd. Om de inzet van de afgelopen jaren goed te verankeren en de vruchten daarvan te plukken is er veel om voor te pleiten dat gezien diverse factoren (intern en extern) om programma, voort te zetten. Er kan worden voortgeborduurd op de bestaande programmastructuur, het behouden van de huidige medewerkers betekent ook behoud van kennis en ervaring. Eventueel in afgeslankte vorm. Dit is een vraagstuk wat in de loop van 2024 moet worden behandeld.

Ook kunnen een aantal werkzaamheden die nu nog in het programma worden uitgevoerd worden overgedragen aan de lijn. Dit geldt oa voor T&H, dit heeft een aantal voordelen. De toezichthouder en juristen kunnen worden toegevoegd aan het team en ook een deel van de andere reguliere taken van T&H oppakken. Het maakt ook het proces voor de vakantieparken minder kwetsbaar.

3 Parken

3.1 Projecten

Gebiedsvisie – Uitvoeringsplan vastgesteld en gedeeld met het college en raad

Ermerzand, projectleider [REDACTED]

Fase 2 loopt periodiek zijn er gesprekken met de werkgroep van Ermerzand. Begin december zijn er een aantal bijeenkomsten geweest met bewoners die over de voortgang en de te nemen stappen zijn geïnformeerd.

Discussie is er over de waardebepaling die de basis is voor de verevening.

Wanneer dit is opgelost en de andere stappen van Fase 2 zijn gezet kan worden overgegaan tot het opstellen van bestemmingsplanwijziging. Dit is ook nodig voor de planschade analyse. Kosten voor het wijzigen bestemmingsplan (BOPA) zijn voor de gemeente.

Aandachtspunten

- Waardebepaling

Ermerstrand

Begin december is een brief naar de eigenaren van Ermerstrand gestuurd, zaaknr [REDACTED]. De aanleiding was de mail van de eigenaren waar een aantal opmerkingen in zijn gemaakt waar de behoefte en noodzaak was om op te reageren. Ook om haakjes voor eventuele claims in de toekomst te voorkomen. Een belangrijke boodschap aan de eigenaren is dat wij graag meewerken aan de realisatie van de plannen maar dat er dan wel een uitgewerkt plan moet worden ingediend.

De huidige eigenaren zullen niet uit eigen beweging actief met het park aan de slag gaan, hier liggen meerdere redenen aan ten grondslag. Meest ideaal is of een beheerder met recreatieachtergrond pakt de handschoen op of verkoop.

Aandachtspunten

- *Eigenaren Ermerstrand*

Primo, Secundo Projectleider [REDACTED]

7 december is er een gesprek geweest met de nieuwe besturen van Primo en Secundo. Ze willen graag werken aan een duale bestemming, daarvan is in het gesprek aangegeven dat dit niet mogelijk is. 1 park, 1 plan. We hebben aangeboden om samen te werken aan een toekomstplan waarbij ook de uitvoeringsplan wordt betrokken

Aandachtspunten:

- Hier speelt nog een afgesloten doorloop waar eigenaren en een hek hebben geplaatst ivm de aanwezige arbeidsmigranten.
- Steven heeft een mail van een PvdA statenlid gekregen. [REDACTED] was op bezoek geweest op het parke en met een aantal eigenaren gesproken. In de mail kwam naar voren over de moeite om in gesprek te komen. Er stond een telefoonnummer bij vermeld van een bewoner om contact op te nemen. Dit bleek het telefoonnummer van [REDACTED]. Dit is in het gesprek met de besturen ook besproken.

Arbeidsmigranten huisvesting, projectleider [REDACTED]

Na vaststelling van het beleidskader huisvesting Internationale werknemers is [REDACTED] het gesprek aangegaan met de Moonen groep die een grote groep internationale werknemers (IW) huisvest op Ermerstrand (Tertio). Gezien de samenhang met het ander project flexwonen wordt dit verder opgepakt door [REDACTED]. Er wordt gekeken naar een locatie wat kan worden ontwikkeld om de IW te huisvesten. Uitgangspunt is dat Moonen het gebied ontwikkeld.

Aandachtspunten:

- Voor het perceel wat voor de huisvesting is gekozen wordt ook gekeken om dit als bedrijventerrein te ontwikkelen, ivm de vraag naar bedrijventerreinen.

De Tip, projectleider was [REDACTED]

We zitten in afrondende fase van de transformatie.

Er zijn gesprekken gevoerd met het overgrote deel van de eigenaren. Een groot aantal wacht met tekenen omdat het wat op- en aanmerkingen zijn in de anterieure overeenkomst (AO). Dit wordt gerepareerd. Daarnaast stellen we middels BOPA een bestemmingsplanwijziging op, dit is de basis voor de planschade analyse. Het artikel planschade in de AO is een reden waarom veel eigenaren nu nog niet hebben getekend. Verwachting is dat er geen planschade zal ontstaan, dan zullen ook een groot aantal eigenaren die nu nog niet hebben getekend alsnog tekenen.

Aandachtspunten:

- Opstellen BOPA (kosten voor gemeente), [REDACTED] is betrokken startgesprek staat gepland in januari.
- Er loopt een traject voor de overname van de infrastructuur (weg, verlichting en riolering) van de VVE De Tip. [REDACTED] heeft een aantal opdracht uitgezet om dit te onderzoeken, terugkoppeling wordt verwacht medio januari. Dan moeten ook eventuele kosten voor de VVE wanneer wij besluiten over te nemen inzichtelijk worden gemaakt. De transformatie en de eventuele overname van de infrastructuur staat los van elkaar. De transformatie gaat over het gehele bestemmingsplangebied en de infrastructuur is van toepassing op een klein deel van het gebied.
- Brief over voortgang traject is verzonden.

De Kamp (Elders), projectleider [REDACTED]

Ondernemer is hier aan zet, er zijn meerdere scenario's de revue gepasseerd. Door de ondernemers wordt geen keuze gemaakt. Vanuit de gemeente is wel een bijeenkomst geweest om te kijken wat de mogelijkheden met het gebied zijn. Projectleider heeft een memo opgesteld met de resultaten van de bijeenkomst, deze moet verder worden uitgewerkt

Aandachtspunt:

- verkoop is een optie. Binnen het bestemmingsplangebied is het huisvesten van internationale werknemers toegestaan. Dit is een goed verkoop argument maar ook wel riskant gezien de ligging van het park (tegen het dorp Gees aan) en de eerder ervaringen met internationale werknemers.
- De eigenaren zijn zoekende en besluiteloos, ze moeten aan de hand worden genomen om het project verder te brengen

Zuiderveld, projectleider [REDACTED]

Op het park speelt het nodige. Naast illegale bewoning en huisvesting van arbeidsmigranten dienen verschillende eigenaren handhavingsverzoeken in. Dit gaat van illegale bouwwerken tot illegale bewoning. Door het nieuwe VVE bestuur wordt gewerkt aan een toekomstplan wat ze gaan bespreken met de projectleider.

Aandachtspunten:

Versie C 1.0
Status Concept
Datum december 2023

- Toepassen van de gereedheidskist voor een diversificatie in het beëindigen van illegale bewoning op Zuiderveld.
- Een aantal eigenaren is fanatiek op het beleidsstuk afval op de vakantieparken wat door de raad is aangenomen en waar in 2024 uitvoering aan wordt gegeven. Dit vraagt veel aandacht van [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] maar ook vanuit het programma moet hier ondersteuning aan worden gegeven.

Wico, projectleider [REDACTED]

Veel commotie sinds de start. Na veel overleggen en weerbarstige eigenaren zijn er de afgelopen week een aantal brieven verstuurd naar de Raad, werkgroep Wico en de grondeigenaar, alle documenten in zaaknr [REDACTED].

De brieven moeten leiden tot een besluit over medewerking aan de Vitaliteitscan. Afhankelijk van dit besluit het proces van handhaving moet worden gestart.

Aandachtspunt:

- Hier speelt met het politieke spel een rol waar de nodige aandacht aan moet worden gegeven.
-

Toenackers, projectleider (voorlopig) [REDACTED]

30 november presentatie gegeven deze is ook gedeeld met de eigenaren. Buro voor ruimte en vrije tijd start in december met gesprekken met eigenaren. De gesprekken worden gepland met aangemelde personen.

Aandachtspunten:

- Praat en schrijf over het bestemmingsplangebied Toenackers. Anders voelen eigenaren zich niet aangehaakt.

Tilkampen en Binnenveld (Brinkskampen)

De eerste bijeenkomsten staat op 13 en 14 december gepland. Hier zal het proces gelijk zijn aan Toenackers

Aandachtspunten:

- Hier nog een projectleider toe te wijzen. Dit zou [REDACTED] kunnen zijn vanuit zijn inzet binnen het Talentnetwerk.

4 Realisatie park-overstijgende vraagstukken

Om de vitalisering van parken mogelijk te maken, zijn er een aantal thema's dat park overstijgend is.

4.1 Toezicht & Handhaving

De zorg bij Toezicht en Handhaving (T&H) is de continuïteit in het proces.

Toezichthouder bouwt de nodige dossiers op om een VL0D of LOD te versturen. Het proces van aanschrijven met een VL0D en vervolgens een LOD wordt vanwege diverse oorzaken vertraagd. Daardoor duurt het proces langer dan verwacht.

Aandachtspunten:

- *Overdrachtsproces Burgerzaken-T&H is niet waterdicht. Dit gaat nl niet automatisch. Nieuwe medewerkers Burgerzaken moeten hierover worden geïnformeerd. Wie wordt nieuwe contactpersoon burgerzaken met het vertrek van [REDACTED]*
- *Dit proces is vastgelegd en moet worden opgenomen als lijnactiviteit in 2024*

4.2 Afvalinzameling ()

Na invoering van de milieupas in de gemeente Coevorden ontstond er voor eigenaren van een recreatiewoning in de gemeente Coevorden een probleem.

Er is door de RUD een toetsing gedaan over verschillende parken die binnen het programma vallen, hierbij is gekeken of het park moet worden gezien als een inrichting. Voor een inrichting geldt dat de parken/eigenaren zelf zorgdragen voor afvalinzameling. Voor de parken die bestempeld zijn als niet inrichting is de gemeente verplicht het afval in te zamelen (wet milieubeheer). Hier is het beleidskader voor vastgesteld, de aankondigingsbrieven worden verstuurd. De uitvoering gaat in juni 2024 van start.

Aandachtspunten:

- Hier moet vanuit het programma ondersteuning worden geboden, voor alleen is het te veel.

4.3 WOO Verzoeken

De laatste tijd ontvangen wij diverse WOO verzoeken. Op dit moment zijn er 9 in behandeling. Door de formulering van de verzoeken zijn het zeer omvangrijke verzoeken. De verzoekers zijn in veel gevallen niet voor rede vatbaar om een aangepast verzoek in te dienen, wat wel behapbaar is. Doel van deze verzoekers is het stilleggen van het ambtelijk apparaat en het proces mbt VVPC stil te leggen. De behandeling kost de behandelende juristen erg veel tijd. en zijn hier verantwoordelijk voor.

Aandachtspunten:

- Het WOO proces moet organisatiebreed meer aandacht krijgen. Het verstopt het ambtelijk apparaat.

4.4 Data

Dit project is afgerond en het dashboard is beschikbaar.

Aandachtspunten:

- Overdracht ivm het vertrek van . Wie wordt key user?



5 Aandacht 2024

	Wat	Wie	Wanneer	
1.	Verlenging programma		Q2 2024	
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				



Nieuwsbrief De Tip

Onze laatste gezamenlijke informatiebijeenkomst vond plaats in mei 2023. In de zomermaanden erna hebben we de meeste eigenaren individueel gesproken over het transformatieplan en de anterieure overeenkomst. Daarna bleef het van onze zijde stil. Daarom vinden we dat we u een excuus verschuldigd zijn. Voor deze lange periode zonder informatie of communicatie. In deze periode is hard gewerkt aan het uitzoeken en beantwoorden van de vragen die bij u leven en het uitzoeken van zaken die nog onduidelijk waren.

In deze nieuwsbrief praten we u bij over de transformatie. Waarover kunt u iets lezen?

1. Anterieure overeenkomst
2. Bestemmingswijziging
3. Kwaliteitsimpuls
4. Eigendom wegen
5. Afvalinzameling
6. Besluit wel/geen transformatie

Projectleider De Tip

Zoals u wellicht heeft gelezen, heeft de programmamanager Vitale Vakantieparken Coevorden projectleider De Tip, [REDACTED] elders een baan geaccepteerd. De waarneming voor het gehele programma in Coevorden wordt verzorgd door leden van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe. Ondertussen wordt er een nieuwe programmamanager gezocht. Gezien de fase waarin de transformatie De Tip zich bevindt, wordt hier geen nieuwe projectleider voor benoemd. [REDACTED] van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe begeleidt de verdere stappen in een mogelijke transformatie. Voor u is hij het eerste aanspreekpunt. U kunt hem bereiken via bij voorkeur een e-mail naar [REDACTED] [@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl) of eventueel via [REDACTED]

1. Anterieure overeenkomst

Tijdens de individuele gesprekken over het transformatieplan en de concept anterieure overeenkomst kwam naar voren dat de tekst in de anterieure overeenkomst onvoldoende duidelijk was, een verkeerde verwijzing bevatte of niet paste bij de situatie op het bestemmingsplangebied De Tip. Dit hadden we zorgvuldiger moeten voorbereiden. De anterieure overeenkomst wordt nu herschreven.

Veel opmerkingen kwamen over het artikel over planschade. Onderstaand lichten we toe wat dit inhoud.

Planschade ontstaat als een huis of stuk grond minder waard wordt door een wijziging van het bestemmingsplan. Het gaat om omliggende huizen/gronden. Bij andere transformaties van vakantieparken is dit nog niet naar voren gekomen. Omdat het in principe kan ontstaan moet hierover iets worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Een aantal eigenaren op De Tip gaf aan wel te willen transformeren, maar eerst inzicht te willen hebben in de mogelijke omvang van eventuele planschade. Bij het opstellen van een concept bestemmingsplanwijziging ontstaat hier meer duidelijkheid over. Dan wordt er namelijk een planschade analyse gemaakt. Naar verwachting kunnen we u eind eerste kwartaal 2024 informeren over mogelijke planschade. Daarna ronden we ook de nieuwe anterieure overeenkomst af. Die bieden we u opnieuw aan ter ondertekening. De oude komt dan uiteraard te vervallen.

2. Bestemmingswijziging

Zoals u misschien heeft gelezen, is per 1 januari 2024 de Omgevingswet van kracht geworden. Dat betekent dat de procedure om te komen tot een bestemmingsplanwijziging ook is veranderd. En veel zaken hebben een andere naam gekregen. Om de bestemming te kunnen moet er een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden opgesteld. Voorheen heette dit een bestemmingsplanwijziging. Deze maand verstrekken we de opdracht tot het opstellen van een concept BOPA aan bureau Bügel-Hajema.

3. Kwaliteitsimpuls

De gemeente beslist niet alleen over een mogelijke transformatie. De provincie Drenthe beoordeelt ook of een transformatie mogelijk en wenselijk is. Daarbij stelt de provincie als voorwaarde dat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. De provincie heeft geen verdere uitwerking van deze kwaliteitsimpuls gegeven en er bestaat ook geen lijst waaruit een keuze gemaakt kan worden. Dit geeft de

gezamenlijke eigenaren de mogelijkheid te kiezen voor een kwaliteitsverbetering die past bij de eigen situatie op het park en die tot voordeel van de eigenaren leidt. Ook al gaven jullie tijdens de gesprekken aan tevreden te zijn over hoe het park er nu bij ligt en geen noodzaak te zien tot kwaliteitsverbetering, op ieder park zijn er verbeteringen mogelijk en het is voorwaardelijk. Daarom is het belangrijk dat er op korte termijn door de eigenaren een idee naar voren wordt gebracht. Dit kan zijn in verduurzaming, biodiversiteit, groen, inrichting. De gemeente wil graag meedenken.

Omdat in de voorgaande fasen van het traject geen kwaliteitsverbeteringsmaatregel naar voren was gekomen, kozen we er afgelopen zomer voor om in te zetten op versterking van de biodiversiteit. In de anterieure overeenkomst die u heeft ontvangen is € 200,00 per te transformeren woning opgenomen voor het verbeteren van de biodiversiteit. Hier moet wel een concreet plan bij worden gemaakt.

4. Eigendom wegen/riolering

Ondanks dat in eerdere fasen is aangegeven dat de gemeente geen aanleiding ziet om de wegen en riolering, die op dit moment in eigendom van de VVE of gezamenlijke particuliere eigenaren zijn, over te nemen, kwam deze wens in de individuele gesprekken veelvuldig op tafel. Zorg om mogelijke kosten speelt hierin een belangrijke rol. De wens wordt nogmaals binnen de gemeente besproken. We zorgen uiterlijk eind eerste kwartaal 2024 voor duidelijkheid op onze heroverweging. Vooraf willen we wel melden dat een eventuele overname uitgaat van een juiste kwaliteit en onderhoud van de wegen. Als er sprake is van achterstallig onderhoud, zijn de kosten voor rekening van de huidige eigenaren.

Met opmerkingen [REDACTED]: Even kijken of dit er in moet, maar een winstwaarschuwing lijkt me wel op zijn plaats!

5. Afvalinzameling

Op verzoek van vele individuele eigenaren van meerdere vakantieparken in onze gemeente, is onderzocht of de afvalinzameling voortaan door de gemeente kan plaatsvinden. Op veel parken wordt de afvalinzameling nu door de VVE of eigenaren gezamenlijk geregeld. In wetgeving is vastgelegd dat de gemeente verplicht is afval in te zamelen bij huishoudens maar dit niet mag doen bij instellingen. Instellingen moeten zelf hun afvalinzameling regelen. Of er sprake is van een instelling of een huishouden moet worden bepaald. De gemeente Coevorden heeft de RUD (regionale xxx dienst) gevraagd om voor de vakantieparken aan te geven of er sprake is van een instelling of niet. In het verleden was op veel parken sprake van een instelling, omdat er commerciële verhuur was of de exploitatie van bijvoorbeeld een restaurant. In de loop der jaren zijn situaties gewijzigd. Daarom heeft er opnieuw een beoordeling plaatsgevonden. Op basis van dit advies heeft u een brief ontvangen over uw situatie. Voor De Tip geldt dat er na een mogelijke transformatie geen sprake is van een instelling en dat de gemeente de afvalinzameling gaat verzorgen. Over de wijze waarop, met een minicontainer per huisje, is onrust ontstaan. Hierover willen we de komende periode nog eens met de werkgroep in gesprek. Heeft u intussen vragen, dan kun u contact opnemen met [REDACTED], beleidsadviseur afval en grondstoffen bij de gemeente Coevorden, via info@coevorden.nl of telefonisch via 14 0524. Graag bij brieven of mails kenmerk 39804-2023 vermelden. Zo kan zij u sneller helpen.

Met opmerkingen [REDACTED] 2]: Lijkt me wijs. Hangt ook samen met wel/niet overname wegen lijkt me! En eventueel toch alternatief bedenken.

6. Besluit wel/geen transformatie

Zoals we vanaf het begin van het proces aangaven, hangt het doorgaan van de transformatie voor de gemeente samen met het aantal deelnemers. De gemeente heeft als uitgangspunt één park, één plan en kiest niet voor duale bestemming. Natuurlijk kan dit tijdelijk ontstaan door overgangsrecht of met een heel klein aantal eigenaren dat blijft recreëren. Het einddoel is transformatie naar een woonpark.

Deze zomer werd duidelijk dat 35 mensen definitief besloten hebben te kiezen voor een woonfunctie en 18 deze intentie ook hebben na aanpassing van de overeenkomst. Enkele eigenaren hebben geen interesse omdat zij al een perceelgebonden beschikking hebben. Voor de definitieve besluitvorming hebben we geen hard aantal genoemd, omdat we de beslissing willen laten samenhangen met de situatie van de mensen die niet meegaan. Bij het opnieuw aanbieden van de anterieure overeenkomst ontstaat duidelijkheid over het definitief aantal deelnemers.

Ongeveer 14 eigenaren gaven deze zomer aan niet te willen transformeren. Dit is een grote groep. We nemen de achtergrond van de overweging van deze eigenaren (bijvoorbeeld wel/geen perceelsgebonden beschikking) mee in onze besluitvorming.

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: afval
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:27:30

Van: [REDACTED] [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 21:33

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

[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: afval

Nog even aanvullend op mijn update mail. Ik begreep van [REDACTED] dat ze bij de parken die niet als instelling zijn aangewezen er niet voor kiezen ze toch zelf het afval te laten inzamelen, omdat ze op basis van de wet de milieupas verplicht moeten verstrekken. Dat betekent dat alle eigenaren alsnog ook een milieupas krijgen. Dit wil Coevorden persé niet. Daarom geen optie voor transformatieparken (of recreatieparken die geen instelling zijn) om zelf te blijven inzamelen. **5.2.1** [REDACTED] drie wijzen van inzameling: minicontainers aan huis, minicontainers op 1 plek of ondergronds. Dat lijkt het hoogst haalbare. Bij die laatste optie moet er een bijdrage van de eigenaren komen. Want de containers kosten 35K eenmalig maar jaarlijks onderhoud en ophaalauto zijn duurder (andere auto). Zonder bijdrage zou de afvalstoffenheffing voor deze groep dan naar 450 gaan (normaal iets van 300/350 ofzo). Ik heb haar gevraagd of ze wil kijken of het kan dat de eigenaren dan die 35K ophoesten als ze dit willen en een kleine toeslag op de afvalstoffenheffing krijgen (veel kleiner dan deze 100/150 euro). Bovengrondse containers schijnt nauwelijks meer toegepast te worden (nieuwplaatsing) en bovendien is die capaciteit veel kleiner wat op parken tot een probleem kan leiden.

Zuiderveld kan eventueel met wat creatief interpreteren een instelling worden.

Bestemmingsplan technisch hoort het restaurant niet bij het park, maar [REDACTED] wil daar wel soepel mee om proberen te gaan (voor elkaar te krijgen dat).

Grtz [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Aan: [infovitalevakantieparken](#)
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst De Tip
Datum: woensdag 23 oktober 2024 12:55:20
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 20 december 2023 19:57
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst De Tip

Dag [REDACTED],

Het was opgenomen in een mail van [REDACTED] [REDACTED] die ik voor dit soort zaken altijd inschakel, zie hieronder.

Als je dat prettig vindt wil ik de aangepaste/verbeterde overeenkomst tzt wel nogmaals aan [REDACTED] voorleggen. Dat doen we vaak bij dit soort overeenkomsten die toch wel anders zijn dan de gemiddelde anterieure overeenkomst. Laat maar weten, kost jullie niets.

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
[REDACTED] [REDACTED]

Dag [REDACTED]

De conceptovereenkomst heb ik gelezen, hierbij mijn opmerkingen:

- De overeenkomst lijkt gesloten te worden tussen de gemeente en de individuele perceelseigena(a)r(en). Er wordt echter ook verwezen naar (i) alle eigenaren (bijv. art. 4) en (ii) de vereniging (bijv. art. 6), maar deze zijn als zodanig geen partij bij de overeenkomst, dus daaraan ook niet gehouden. Daarom: deze partijen toevoegen of verwijderen;
- De definities zijn niet consequent qua inhoud en worden niet consequent toegepast: dat zou wel moeten gebeuren en bij voorkeur met Hoofdletters, zodat duidelijk is dat het om een gedefinieerde term gaat. Door dit consequent te doen zal de overeenkomst ook een stuk korter en leesbaarder worden;
- Check of alle definities wel terugkomen in de overeenkomst. Zo niet, verwijder dan de desbetreffende definitie;
- Art. 1: het doel is het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Project zal worden gerealiseerd;
- Art. 2: lijkt een wat willekeurige, niet consequente opsomming te zijn, wat (bij mij) tot verwarring

leidt: (i) rept (ineens) over een programma; dat moet zijn Project, (ii) in de overwegingen staan geen adressen, (iii) definities worden niet toegepast, (iv) bevat in feite overwegingen en die daar dus in thuishoren, (v) bevat onnodige tekst en uitleg over een analyse van provinciaal beleid en (vi) verwijst naar verplichtingen die voor alle eigenaren gelden, maar die zijn geen partij bij deze overeenkomst;

- Art. 3 lid 1: suggereert dat de eigenaren het bestemmingsplan hebben vervaardigd: is dat zo?
- Art. 3 lid 1: wat is de consequentie als partijen geen overeenstemming bereiken over 'andere vereisten' dan uit het transformatieplan en/of het ontwerp bestemmingsplan?
- Art. 4: is in het transformatieplan en de aangehaalde deelstructuurvisie duidelijk omschreven welke verplichtingen op wie rusten? Zo nee, werkt dit dan uit in de overeenkomst;
- Art. 5: zou moeten zien op kostenverhaal en de vereveningsbijdrage: maar is alleen toegeschreven naar de vereveningsbijdrage;
- Art. 5 lid 1: de bijdrage is toch niet verschuldigd 'voor' de waardestijging, maar 'vanwege' de waardestijging, zodat bepaalde maatregelen getroffen kunnen worden?
- Art. 5 lid 2: onduidelijk is hoe bepaald gaat worden welke termijn(en) gelden en ook is niet vastgelegd dat er bij te late betaling rente verschuldigd is;
- Art. 6: hier lopen de vereniging, alle eigenaren en de contractuele (individuele) eigena(ar)en door elkaar, hetgeen leidt tot verwarring.
- Art. 6 lid 2: het zal toch niet de bedoeling zijn dat een individuele eigenaar de gehele planschade voor zijn rekening moet nemen?
- Art. 6 lid 4: te late betaling, leidt tot verzuim en het moeten betalen van rente. Op zich niet ongebruikelijk, maar bij art. 5 ontbreekt een soortelijke bepaling;
- Art. 6 lid 4: waarom wordt er BTW geheven over rente: is dit fiscaal gezien toelaatbaar?
- Art. 6 lid 5: dit betreft een openeinderegeling voor wat betreft het kostenverhaal voor adviserings- en onderzoekskosten: gaan eigenaren dat accepteren?
- Art. 7 lid 1: niet omschrijven als "niet bevoegd" (je mag niet door rood licht rijden), maar als "kunnen niet" (je kunt niet door rood licht rijden), zodat rechten en verplichtingen zonder goedkeuring niet overgedragen kunnen worden (dit vanwege Hoge Raad jurisprudentie);
- Art. 8 lid 3: de verwijzing naar de artikelen 4 en 5 lijkt niet te kloppen. Bovendien wordt gesproken over "de werkzaamheden"; welke zijn dat?
- Art. 9: onduidelijk is welke rechtbank bevoegd is. Dat zal zijn Rb. Noord-Nederland, locatie Assen.
- Art. 10 lid 2: maak duidelijk op welke wijze de ontbinding moeten worden ingeroepen: bijvoorbeeld bij aangetekend schrijven;
- Art. 11 lid 1: waarom verwijzen naar art. 4 en 5; de gehele overeenkomst moet toch worden uitgevoerd"?
- Bijlage 2: hoe verhouden de hier genoemde (lage) bedragen, zich tot een (hoog) bedrag van € 1.000,- voor een gang naar de Raad van State (en hoe wordt dit bedrag in rekening gebracht)?
- Bijlage 2: wat is de grondslag voor een bijdrage "Biodiversiteit stimuleren"; dat is een bedrag dat geen betrekking heeft op de plankosten.

Tot zover, weet mij beschikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Advocaat

Van: [Redacted] <[Redacted]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 20 december 2023 16:27

Aan: [Redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: Anterieure overeenkomst De Tip

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

Goedemiddag [Redacted],

Tijdens ons overleg van 22 november j.l. hebben wij de vervolgstappen van De Tip besproken. Na

aanleiding van dat gesprek zou ik van jou nog een document toegestuurd krijgen met de aan- en opmerkingen over de anterieure overeenkomst. Deze heb ik tot op heden nog niet ontvangen. Zou jij deze nog naar mij kunnen opsturen? Dan kan ik deze aan- en opmerkingen verwerken.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

T: 14 [Redacted]

M: [Redacted]



www.coevorden.nl

Van: [REDACTED]
Aan: [infovitalevakantieparken](#)
Onderwerp: FW: Bopa De Tip - van recreatie- naar woonbestemming
Datum: woensdag 23 oktober 2024 12:55:03
Bijlagen: [~WRD1941.jpg](#)
[image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)
[Overzicht onderwerpen BOPA TP OVK 4dec23.docx](#)
[image004.png](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 4 december 2023 15:03
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Bopa De Tip - van recreatie- naar woonbestemming

Dag [REDACTED],

Bijgaand mijn voorzet voor ons overleg op 11 december. Stuur jij 'm door naar [REDACTED] en [REDACTED]?

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



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

[REDACTED] [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 28 november 2023 15:36
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Bopa De Tip - van recreatie- naar woonbestemming

Dag [REDACTED],

Voor het inplannen van een intake wil ik graag dat jij je beschikbaarheid ook aangeeft. Wil je even kijken naar onderstaande mail? Dan zorg ik dat hier een datum uitkomt en plan ik deze in.

De voorbereiding van deze afspraak staat op 11 december gepland. Hiervoor ontvang ik nog een notitie van jou.

Hoor graag van je.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker

- [REDACTED]
- [REDACTED]

M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

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

Verzonden: dinsdag 28 november 2023 15:02

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED]@bugelhajema.nl>

Onderwerp: FW: Bopa De Tip - van recreatie- naar woonbestemming

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

Hallo [REDACTED],

Graag komen mijn collega [REDACTED] en ik een keer bij je in januari langs om een en ander door te spreken. [REDACTED] en ik werken beide aan recreatie-plannen en de transformatie daarvan, mede in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. [REDACTED] is van huis uit jurist en ondergetekende planoloog.

Past het jou op maandag 15 januari, woensdag 17 januari, donderdag 18 januari tussen 10 en 16 uur? Onder voorbehoud van de (volledige bijgewerkte) agenda van mijn collega [REDACTED],

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Vaart NZ 50
9401 GN Assen

T: 0592-[REDACTED]
M: [REDACTED]



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 27 november 2023 17:03

Aan: [REDACTED]@bugelhajema.nl>

CC: [REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Bopa De Tip - van recreatie- naar woonbestemming

Goedemiddag [REDACTED],

Zoals hieronder te lezen is, heb ik eerder dit jaar contact gehad met [REDACTED]. Jouw naam staat

genoemd in de cc, vandaar dat ik denk dat ik nu bij jou moet zijn. Maar ... zet vooral door als dit niet juist is.

Het gaat om een bestemmingsplanwijziging voor De Tip op De Kiel. Het merendeel heeft aangegeven te willen transformeren naar een woonbestemming.

Ik wil graag een intake met jullie inplannen om een en ander door te nemen. Staan jullie hier voor open? En past deze intake ergens in januari?

Zo ja, dan hoor ik graag een drietal mogelijkheden (nooit op dinsdag) waarop ik deze online afspraak mag inplannen. En met wie we gaan afspreken.

Vragen?

Bel of mail mij gerust.

Hartelijke groet,

[Redacted]

Medewerker

- [Redacted]
- [Redacted]

logocoevorden



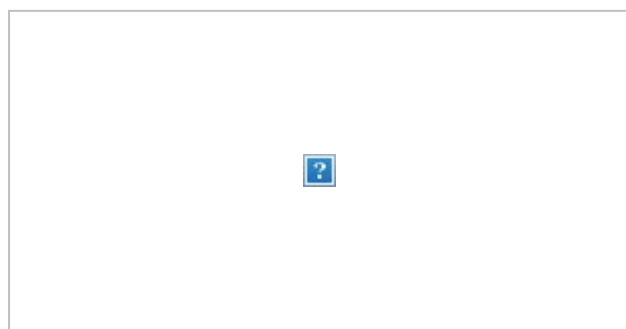
Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M [Redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur



Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@bugelhajema.nl](mailto:[Redacted]@bugelhajema.nl)>

Verzonden: donderdag 8 juni 2023 21:30

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

CC: [Redacted] <[\[Redacted\]@coevorden.nl](mailto:[Redacted]@coevorden.nl)>

Onderwerp: RE: Bestemmingsplanwijziging De Tip - van recreatie naar wonen

Hoi [Redacted],

Zoals toegezegd heb ik geïnformeerd bij mijn collega's over je vraag.

Het is alleen niet een eenduidig antwoord dat ik je kan geven.

Als er in de feitelijke situatie niks verandert behalve de bestemming, dan kun je volstaan met enkele checks op de milieukundige aspecten, en voor geluid (en misschien ook externe veiligheid), een bureauonderzoek. En dan kun je, bij geen bijzonderheden, de bestemming wijzigen via een uitgebreide WABO-procedure of met een bestemmingsplan.

Ligt het plangebied binnen de bebouwde kom, dan zou het misschien met een kruimelregeling kunnen, dat is nog eenvoudiger.

Wordt er naast de bestemming nog meer veranderd, dan moeten we bekijken welke onderzoeken nodig zijn. Het gaat dan mogelijk ook om veldonderzoeken, bijvoorbeeld voor ecologie, en deze onderzoeken kosten tijd. Gaat het vlot, dan zou je nog voor de kerst een bestemmingsplanwijziging kunnen doen. Gaat het minder snel, dan komen we in 2024 en moeten we werken met de Omgevingswet. In dat geval gaat het dan om een wijziging van het omgevingsplan of meer voor de hand liggend een vergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA).

Afhankelijk van je informatie, weten we welke route je zou kunnen lopen en ook welke tijd en dus kosten daar mee gepaard gaan en wanneer we het kunnen oppakken. Als het gaat om het al dan niet onderhands kunnen aanbesteden, verwacht ik dat we in alle gevallen (ruim) onder de grens van €25.000,- blijven die meestal als grens wordt gehanteerd.

Groet

Met vriendelijke groet,

(aanwezig di t/m vr)

	Vaart NZ 50 9401 GN Assen	T: 0592 M:
		
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP		

Van: <@bugelhajema.nl>

Verzonden: maandag 5 juni 2023 11:54

Aan: <@coevorden.nl>

CC: <@bugelhajema.nl>

Onderwerp: RE: Bestemmingsplanwijziging De Tip - van recreatie naar wonen

Hoi ,

Altijd goed een andere vraag!

Ik neem je vraag even mee en leg 'em voor aan mijn collega's die veel meer dan ik thuis zijn in bestemmingsplanwijzigingen. Ik kom er zo snel mogelijk op terug!

Groet

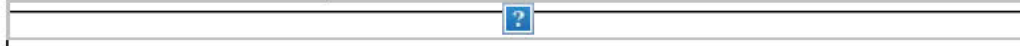
Met vriendelijke groet,

[redacted] (aanwezig di t/m vr)



Vaart NZ 50
9401 GN Assen

T: 0592-[redacted]
M: [redacted]



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted]@coevorden.nl]

Verzonden: woensdag 31 mei 2023 16:44

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Bestemmingsplanwijziging De Tip - van recreatie naar wonen

Goedemiddag [redacted]

Ik heb nu eens een geheel andere vraag voor je

Voor De Tip in De Kiel zijn wij aan het onderzoeken of de bestemming 'recreatie' gewijzigd kan worden in 'wonen'.

Mijn vraag: kunnen jullie een ontwerp bestemmingsplan voor ons maken? En kun je aangeven wat dit allemaal inhoudt; bijvoorbeeld alleen het bestemmingsplan wijzigen en het doen van onderliggende onderzoeken of dat jullie ook de beantwoording van eventuele zienswijzen doen? Jullie weten vast wat er aangeleverd moet worden.

1. Hoeveel tijd neemt dit proces ongeveer in beslag (wij verwachten geen zienswijzen, maar je weet het nooit).
2. Hebben jullie hiervoor tijd in deze zomerperiode?
3. Wat gaat deze bestemmingsplanwijziging ongeveer kosten?

Wij hebben een transformatieplan, anterieure overeenkomst en taxatierapport voor De Tip. Na de individuele gesprekken met eigenaren (die in juni plaatsvinden) weten wij of we de bestemmingsplanwijziging in gang zetten of dat er niet voldoende animo voor is.

Zodra ik een beetje weet heb van de kosten, kan ik ook checken bij onze afdeling inkoop of ik meerdere offertes moet aanvragen.

Hopelijk kun jij me een stukje verder helpen.

Ik hoor graag van je.

Hartelijke groet,

[redacted signature block]

logocoevorden



Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Afwezig van 16 juni t/m 9 juli 2023

www.coevorden.nl

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



Van: [REDACTED]
Aan: [infovitalevakantieparken](#)
Onderwerp: FW: BOPA De Tip
Datum: woensdag 23 oktober 2024 13:03:23
Bijlagen: [image001.png](#)
[Overzicht onderwerpen BOPA aangepast jan24.docx](#)
[20230531_concept_Transformatieplan_De_Tip.pdf](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 07:52
Aan: [REDACTED]@bugelhajema.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@bugelhajema.nl>
CC: vvp-coevorden@coevorden.nl
Onderwerp: BOPA De Tip

Dag [REDACTED] en [REDACTED],

Zoals gisterochtend in Coevorden besproken bijgaand twee documenten:

- Concept-transformatieplan voor De Tip (De Kiel). Daarin staat her en der informatie die bruikbaar is voor de BOPA.
- Een lijstje met onderwerpen en aandachtspunten zoals die in de verschillende stukken (BOPA, transformatieplan, anterieure overeenkomst) terecht moeten komen. Voor jullie nu van belang de kolom BOPA.

Als jullie er vragen over hebben hoor ik het graag!

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



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

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: De Tip - vragen Bopa en legesbedrag - wie?
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:25:59
Bijlagen: [image001.png](#)

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 25 januari 2024 09:33
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: FW: De Tip - vragen Bopa en legesbedrag - wie?

Ter info – kostenoverzicht nog maar eens goed nakijken/aanpassen. Hopelijk blijven de bedragen gelijk met waar we voor hebben laten tekenen.

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 17:20
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - vragen Bopa en legesbedrag - wie?

Hallo [REDACTED],

Ik zal morgen vragen wie voor VVPC als vraagbaak kan dienen tav ruimtelijk ordeningsvraagstukken, zo ook de vraag van BOPA.

1. Mijn inschatting is dat de gemeente de BOPA gaat aanvragen, anders zou iedere eigenaar een BOPA moeten aanvragen. Dat lijkt mij heel omslachtig. Alhoewel ik wel van mening ben dat iedere huiseigenaar zijn eigen BOPA aanvraagt, want dan kan specifiek voor die huiseigenaar zijn BOPA worden afgegeven.
2. Het is een erg vreemd getal, dat ik ook niet herken uit de leges. De leges voor een bestemmingsplan waren in 2023: €7.190,15. Misschien toch [REDACTED] vragen, ik neem aan dat hij het kostenoverzicht gemaakt heeft?

Groeten van [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 12:02
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: De Tip - vragen Bopa en legesbedrag - wie?

Dag [REDACTED],

Omdat jij bij ons overleg zat, aan jou de vraag om bij mij aan te geven wie er antwoord kan geven op onderstaande twee vragen. Of zet je de mail door naar de betrokkenen met cc naar mij?

1. Vragen BOPA – en wie inplannen voor overleg met [REDACTED]?
2. Leges € 11.996,15 staat in ons kostenoverzicht. Ik heb niet kunnen vinden wie dit aan ons gaf.



██████████ [@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl)

██████████

██

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: Nieuwsbrief De Tip - akkoord?
Datum: woensdag 23 oktober 2024 13:01:48
Bijlagen: [Nieuwsbrief De Tip 17012024 met opmerkingen GR19jan24.docx](#)
[image001.png](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 14:56
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Nieuwsbrief De Tip - akkoord?

Dag [REDACTED],

Zie bijgaand. Opmerkingen vooral om het wat beter leesbaar te maken. Voor ons zijn bepaalde zaken/begrippen wel helder, maar voor de gemiddelde lezer misschien niet, vandaar!

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



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

[REDACTED] [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 09:06
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Nieuwsbrief De Tip - akkoord?

Goedemorgen,

Dit is de uiteindelijke nieuwsbrief geworden.
Akkoord? Wijzigingen nodig?

Ik hoor graag van jullie, zodat ik de nieuwsbrief maandag uit kan doen.

Fijn weekend.

Hartelijke groet,

[Redacted]

Medewerker

- [Redacted]
- [Redacted]

M [Redacted] *(via WhatsApp beter bereikbaar)*

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: nieuwsbrief De Tip
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:26:02
Bijlagen: [Aangepaste nieuwsbrief De Tip 17012024.docx](#)

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 17 januari 2024 13:40
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: nieuwsbrief De Tip

Hai,

5.2.1 [REDACTED] 5.2.1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ik stel voor om de nieuwsbrief volgende week te versturen. [REDACTED] komt er morgen bij je op terug als hij met je om tafel zit. Dan kan communicatie hem maandag of dinsdag in het juiste format zetten en kan hij dinsdag worden verstuurd. 5.2.1 [REDACTED]

[REDACTED]
Het stuk afval is natuurlijk lastig. 5.2.1 [REDACTED]

[REDACTED] Werkgroep dan. Voor De Tip hangt veel ook samen met het besluit over de overname van wegen/riool als het gaat om het belasten van de weg... En de transformatie zelf. Als die niet doorgaat moeten ze terug naar recreatie en staat commerciële verhuur in principe weer open. Ik vind het gesprek met [REDACTED] ook nog wel belangrijk volgende week. 5.2.1 [REDACTED]

Voor de tekst over de overname wegen/riool weet ik niet helemaal of dit zo klopt. Wellicht weet jij dit of kun je het bij [REDACTED] navragen.

Ik vind dat we onszelf wel een deadline moeten opleggen als het gaat om antwoorden. Vandaar hier en daar een toezegging einde q1. Ik realiseer me dat jij nog had vermeld dat we streven de totale transformatie te realiseren in 2024. Dat kan er zeker nog wel bij. Moet dan even toegevoegd. Mooi streven ☺.

Grtz [REDACTED]

Van: [redacted]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:29:17
Bijlagen: [image001.png](#)
[~WRD0002.jpg](#)

Van: [redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 08:29
Aan: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>;
[redacted]@coevorden.nl
CC: [redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

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

Beste [redacted]

Mede namens [redacted] dank voor jouw update, dat stellen we op prijs.

Met betrekking tot de stikstofberekening: er is een 'gebruiksfase' en een 'aanlegfase'. In de aanlegfase wordt er gebouwd/wegen aangelegd etcetera. Dat zal in dit geval niet/nauwelijks het geval zijn. Dus een terechte vraag die je stelt. De gebruiksfase gaat met name over de verkeersbewegingen van/naar de woningen. In theorie levert een recreatiewoning minder verkeersbewegingen op dan een permanent bewoonde woning. Dat is met name in deze situatie relevant.

Heb ik hiermee jouw vraag afdoende beantwoord?

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Vaart NZ 50
9401 GN Assen

T: 0592- [redacted]

[redacted]



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 29 januari 2024 17:38
Aan: [redacted]@coevorden.nl; [redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted]
[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Dag [redacted]

Dank voor de offerte. Een paar dingen:

- Zoals in ons gesprek genoemd vertrekt [redacted] als RO'er die zich met vakantieparken bezighoudt binnenkort uit de gemeente. Wie zijn rol gaat overnemen is nog niet bekend; dat schijnt binnenkort duidelijk te worden. Een goed ingevoerde RO'er is nodig voor enkele inhoudelijke punten waar jullie informatie/standpunten over moeten hebben om de BOPA te kunnen opstellen.

Ook moeten we nog uitzoeken hoe de gemeente de procedure voor zich ziet, ook in afstemming met de vertegenwoordiging van het park/de VvE. Daar zijn wat keuzemogelijkheden in die we moeten verkennen en bespreken. Ik ben net begonnen en de BOPA is een nieuw iets, dus dat moet even duidelijk worden.

Al met al hoop ik dat we medio/eind februari tot opdrachtverlening kunnen overgaan. Beter op voorhand wat zaken duidelijker zien te krijgen dan dat jullie aan de slag gaan en niet verder kunnen omdat informatie ontbreekt.

Inhoudelijk heb ik alvast één vraag: gaat over het kopje 'Stikstofberekening' uit de offerte. Dat zal wel een standaard-tekst zijn, maar ik begrijp de tweede zin "Deze berekening voeren wij uit op basis van de door u aangeleverde gegevens met betrekking tot in te zetten mobiel materieel (type, duur, aantallen etc.) en de verkeersbewegingen voor de aanvoer van materieel en personeel" niet, althans niet in relatie tot de transformatie van De Tip. Kunnen jullie daar duidelijker over zijn?

Tot zover voor nu, wordt vervolgd!

groet,

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted] [@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[Redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)

[Redacted]

Van: [Redacted] [@bugelhajema.nl](mailto:[Redacted]@bugelhajema.nl)>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 11:54

Aan: [Redacted] [@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[Redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>;

[Redacted] [@coevorden.nl](mailto:[Redacted]@coevorden.nl)

CC: [Redacted] [@bugelhajema.nl](mailto:[Redacted]@bugelhajema.nl)>; [Redacted]

[Redacted] [@bugelhajema.nl](mailto:[Redacted]@bugelhajema.nl)>

Onderwerp: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

U ontvangt niet vaak e-mail van [Redacted] [@bugelhajema.nl](mailto:[Redacted]@bugelhajema.nl). [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte heer [Redacted] en mevrouw [Redacted],


Hierbij zend ik u, namens [Redacted] en [Redacted], onze offerte voor het opstellen van een Bopa voor de omzetting van recreatieterrein De Tip in De Kiel.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,



Vaart NZ 50
9401 GN Assen

T: 0592-



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: Overleg werkgroep Transformatie De Tip - akkoord?
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:29:02
Bijlagen: [20230316_gespreksverslag_werkgroep_De_Tip.pdf](#)
[Agenda_werkgroep_Transformatie_De_Tip.docx](#)

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 12:32
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Overleg werkgroep Transformatie De Tip - akkoord?

Lees je even mee en vul je aan [REDACTED]? Lees ook de acties uit het verslag nog na svp. Ik heb niet scherp waarop [REDACTED] een antwoord heeft gegeven, maar dit kan ik nog uitzoeken (denk ik; ik zie niets opgeslagen).

Onderstaande mail wil ik dinsdagmorgen als eerste uit doen. Woensdag gaat de opgemaakte nieuwsbrief naar alle eigenaren via de mail – [REDACTED] werkt maandag niet. Lijkt me beter om deze eerst naar de werkgroep te sturen, vanwege hun acties. En ... ik heb van [REDACTED], voorzitter VvE, net wat leuke foto's gekregen op mijn verzoek. Lekker in de sneeuw!

Aan: vpc
In bcc naar: [REDACTED]@hetnet.nl; [REDACTED]@hotmail.com; [REDACTED]@hotmail.com;
[REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@xs4all.nl; [REDACTED]@hotmail.com;
[REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@hotmail.com
En naar [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED].

Onderwerp: Overleg werkgroep Transformatie De Tip

Goedemorgen leden van de werkgroep Transformatie De Tip,

Bijgaande nieuwsbrief sturen wij morgen digitaal aan alle eigenaren. In deze nieuwsbrief worden een paar onderwerpen genoemd die wij graag met jullie willen oppakken. Kunnen we hiervoor een overleg met jullie inplannen voor zo'n 1,5 uur?

Wij horen graag of dit ook gewenst is en welke twee mogelijkheden jullie hiertoe hebben. Hier kunnen wij vast een keuze uit maken wat ons ook past (liever **niet** op woensdagavond, vrijdagavond of in het weekend).

Bijgevoegd een voorlopige agenda. Hebben jullie nog agendapunten, dan hoor ik ze ook graag.

Hartelijke groet,

[Redacted]

Medewerker

- [Redacted]
- [Redacted]

M [Redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED]
Aan: [infovitalevakantieparken](mailto:infovitalevakantieparken@coevorden.nl)
Onderwerp: FW: Overleg werkgroep Transformatie De Tip
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:25:19

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 11:22
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
Onderwerp: FW: Overleg werkgroep Transformatie De Tip

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

Deze reactie is goed om even te lezen.

Zoals het nu staat, wordt het maandagavond 5 februari. Ik zet alvast een reservering in onze agenda's.

Van: [REDACTED]@gmail.com
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 10:39
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Onderwerp: Re: Overleg werkgroep Transformatie De Tip

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

Goedemorgen [REDACTED]

Hierbij mijn reactie.

Een vergadering in ieder geval in De Kiel of directe omgeving.

In deze tijd van het jaar ben ik niet vaak in De Kiel en zal ik er speciaal voor moeten komen of wellicht digitaal, maw ik zie wel of ik op de voorgestelde dagen kan.

Een agendapunt zal moeten zijn de taak en samenstelling en de bevoegdheden van de werkgroep.

Deze is indertijd ingesteld als groep van een aantal individuele eigenaren uit het bestemmingsplan De Tip, die er op persoonlijke titel in zitten. Er is geen enkele relatie met de VVE, dat is van het begin af aan duidelijk afgesproken.

Toen mij bleek dat de deelnemers allemaal eigenaren waren die daar al dan niet legaal permanent wonen cq verhuren, heb ik mij als recreant, de originele bestemming van het park, aangemeld.

Ik heb toen gevraagd naar een taakomschrijving en de taken en bevoegdheden van de werkgroep. Die was er niet volgens [REDACTED].

In de werkgroep is besloten de naam te wijzigen in klankbordgroep omdat dat de werkelijkheid beter weergeeft.

In de podcast van Vitale Vakantie Parken wordt genoemd dat een dergelijke werkgroep een informatieplicht naar alle eigenaren heeft. Dit is bij ons nooit gebeurd.

In de werkgroep/klankbordgroep zitten nu alleen eigenaren van huisjes van het recreatiepark en niet meer van de andere eigenaren van het bestemmingsplan De Tip, mijns inziens een onevenwichtige samenstelling

Er zal nu eindelijk hierover, maar ook over heel veel andere zaken duidelijkheid moeten komen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Op di 23 jan. 2024 12:45 schreef Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>:

Dag leden werkgroep Transformatie De Tip,

Wij willen graag met jullie in overleg over de transformatie en aanverwante zaken. Uiterlijk morgen sturen wij een nieuwsbrief digitaal aan alle eigenaren. Hierin staan een paar onderwerpen genoemd die wij in ieder geval graag met jullie willen oppakken. De agenda stemmen wij nog met jullie af.

Kunnen we een overleg inplannen voor zo'n 1,5 uur? En welke twee mogelijkheden hebben jullie?

Hier kunnen wij vast een keuze uit maken wat ons ook past (liever **niet** op woensdagavond, vrijdagavond of in het weekend).

Locatie De Kiel (kunnen jullie iets regelen?) of gemeentehuis.

Wij horen graag van één van jullie.

Vragen? Bel of mail gerust.

Hartelijke groet,

Namens [Redacted], waarnemend projectleider De Tip,

[Redacted]

Medewerker

- [Redacted]
- [Redacted]

Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M [Redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: Presentaties bijeenkomst Ermerzand 9 december as
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:13:42
Bijlagen: [image001.png](#)

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 6 december 2023 15:50

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

[REDACTED]@kpnmail.nl>; [REDACTED]@gmail.com>; [REDACTED]

[REDACTED]@solcon.nl>; [REDACTED]@gmail.com>; [REDACTED]

[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@zwanenburgmakelaardij.nl>

CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]

[REDACTED]@coevorden.nl>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-

Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: Presentaties bijeenkomst Ermerzand 9 december as

Hallo allen,

Wij vinden het vanzelfsprekend ook heel jammer dat je er niet bij kunt zijn [REDACTED], maar kunnen ons de reden goed voorstellen.

Ik heb jullie net via WeTransfer (in 3 groepen) de 1^e versie van de presentatie verstuurd. Graag jullie opmerkingen retour

- Ik heb het eerste deel (1^e 14 pagina's) opgesteld n.a.v. het verhaal van [REDACTED] (met nog enkele kleine toevoegingen van mijn kant, zie tekstaanpassingen). Ik heb groen als steunkleur gebruikt i.v.m. het groene karakter van Ermerzand.

- Het verhaal van de gemeente moet ik nog iets meer concretiseren en verder uitwerken.

- [REDACTED], kun je svp. je sheets hierin maken en die daarna met me doornemen? Gezien de tijd, mag op 1-2 sheets

- [REDACTED], graag ook jullie deel uitwerken en toevoegen. Let even op de tijd (ca. 20 min.), eventuele details kunnen later ook bij de beantwoording van de vragen. Alleen is 20 min. voldoende voor de hoofdlijnen, of moeten hier nog 10 minuten bij, voor totaal 30 min?

- Jullie zien in de cc mijn collega projectleider [REDACTED] staan, zij zal aanwezig zijn om alle vragen vanuit de eigenaren vast te leggen.

Opzet programma:

- 10.00/10.05 uur Welkom en intro door [REDACTED]

- 10.10 uur Presentatie [REDACTED]

- 10.30 uur Presentatie [REDACTED]

- 10.50 uur Kostenverhaal door [REDACTED]

- 10.55 uur Presentatie [REDACTED] VVPC en VVPD (N.B. Ik heb je naam al uit de presentatie gehaald [REDACTED], zag hem net nog staan alleen PPT was al verzonden)

- 11.05 uur Afronding 1^e deel [REDACTED] en Pauze

- 11.25 uur Intro vragen door [REDACTED]

- 11.30-12.30 Vragenuurtje door [REDACTED]

- 12.30 Afronding bijeenkomst

Na jullie opmerkingen zal ik de presentatie nogmaals aanpassen en vrijdagmiddag voor de laatste check nog een keer rondsturen. Daarom graag jullie commentaar uiterlijk vrijdag as. voor 12 uur. Daarna ga ik er weer mee aan de slag

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[Redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>

Verzonden: maandag 4 december 2023 16:43

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@coevorden.nl](mailto:[Redacted]@coevorden.nl)>; [Redacted] <[\[Redacted\]@kpnmail.nl](mailto:[Redacted]@kpnmail.nl)>; [Redacted] <[\[Redacted\]@gmail.com](mailto:[Redacted]@gmail.com)>; [Redacted] <[\[Redacted\]@solcon.nl](mailto:[Redacted]@solcon.nl)>; [Redacted] <[\[Redacted\]@gmail.com](mailto:[Redacted]@gmail.com)>; [Redacted] <[\[Redacted\]@coevorden.nl](mailto:[Redacted]@coevorden.nl)>

Onderwerp: RE: Uitnodiging Ermerzand 9 december as met bijlage Q&A

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

Dag allen,

Helaas ben ik er komende zaterdag niet bij.

Moet zaterdag ook naar een ALV van een park in Westerveld en moet daar een presentatie houden. In mijn agenda stond "s middags" en bij jullie ALV "s ochtends". Dat paste dus mooi. Nu blijkt dat die in Westerveld om 10:30 uur is. Ik heb overlegd met [Redacted] en afgesproken dat ik hem wat info/sheets geef over de transformatieopgave in Drenthe, hoe wij daar vanuit VVP Drenthe mee omgaan en ik zal er ook iets in opnemen over de landelijke actualiteit, onder meer de uitspraken die demissionaire ministers doen (...).

Erg jammer, was er graag bij geweest om te proeven hoe de aanwezigen erover denken en eventuele vragen te beantwoorden. Helaas, dat lukt dus niet.

Een vruchtbare vergadering gewenst en graag tot de volgende keer.

groet,

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted] <[\[Redacted\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[Redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>

[REDACTED] [REDACTED]

Van: [REDACTED] <T.Baas@coevorden.nl>

Verzonden: vrijdag 1 december 2023 15:26

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@kpnmail.nl](mailto:[REDACTED]@kpnmail.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@gmail.com](mailto:[REDACTED]@gmail.com)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@solcon.nl](mailto:[REDACTED]@solcon.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@gmail.com](mailto:[REDACTED]@gmail.com)>; Gerben Rouwenhorst <[\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

Onderwerp: Uitnodiging Ermerzand 9 december as met bijlage Q&A

Hallo allen,

Bedankt voor al jullie input, hierbij de uitnodiging voor 9 december as met de Q&A als bijlage.

Graag deze (indien mogelijk) vanmiddag doormailen naar alle eigenaren. Ter voorbereiding op de bijeenkomst

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: ██████████
Aan: [infovitalevakantieparken](#)
Onderwerp: FW: Programmteam VVPC - 19 december 2023
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:45:20
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.jpg](#)
[aandachtspunten en uitvoering VVPC 2024 concept.docx](#)

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

Verzonden: vrijdag 15 december 2023 07:21

Aan: ██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl;

██████████@comcept.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl>

CC: ██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl; ██████████

██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: RE: Programmteam VVPC - 19 december 2023

In de bijlage het overdrachtdocument voor het programma VVPC willen jullie dit doornemen, we bespreken dit dinsdag.

Met name hoofdstuk 3 de parken en 4 programmabrede vraagstukken is voor jullie van belang.

Met vr grt

██████████

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Verzonden: vrijdag 15 december 2023 07:11

Aan: ██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl;

██████████@comcept.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl; ██████████@coevorden.nl; ██████████

██████████@coevorden.nl>


CC: ██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl; ██████████

██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: Programmteam VVPC - 19 december 2023

Goedemorgen allen,

Komende dinsdag staat het programmateamoverleg gepland van 13.00 tot 14.00 uur in Picardtzaal 2.

De agenda en de actielijst van het programmateamoverleg staan klaar in Teams:  [20231219](#)
Let op je acties uit de actielijst! Mochten er aanvullingen zijn op de agenda, dan verneem ik het graag.

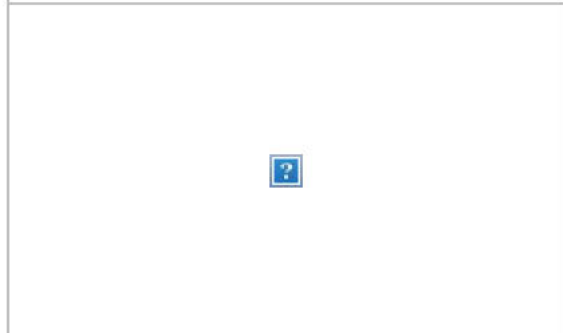
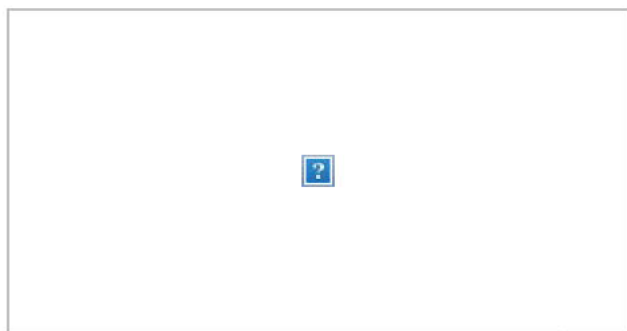
Graag **uiterlijk maandag 18 december vóór 12:00** je rapportage(s) plaatsen in Teams via de link hierboven (actie projectleiders).
Fijn weekend!

Hartelijke groet,



Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 



Van: [REDACTED]
Aan: [infovitalevakantieparken](#)
Onderwerp: FW: Rapportage verharding De Tip
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:29:40
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 09:30
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Rapportage verharding De Tip

Dag [REDACTED],

Hierbij het conceptadvies met aanbevelingen van [REDACTED]

Laten we even afstemmen wie dit rapport wel alvast mag hebben ([REDACTED] voor afval?). En hoe het proces nu verder gaat.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 08:02
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: rapportage De Tip

[REDACTED]

Hierbij het concept advies wat ik net heb gekregen van Bind. Ik zou dit rapport nu nog niet verspreiden, maar de voorlopige conclusies kun je zeker wel (mondeling) delen. De belangrijkste conclusies zijn:

- bij overname deels instellen eenrichtingsverkeer ivm te smalle rijbaan;
- zowel de constructie van de verharding als een tweetal bochten zijn te smal voor vrachtverkeer;
- het aantal parkeerplaatsen lijkt genoeg (als je parkeren op eigen terrein meetelt) of die voldoende en goed zijn verdeeld over het parkje is een tweede.

Vanuit V&I beoordelen we het rapport en ik wil dit ook nog wel bespreken met de VVE en dan volgt het definitieve advies.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@binddd.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 10:45

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

Onderwerp: rapportage De Tip

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

Goedemorgen [redacted],

Hopelijk komt deze mail wel over, door ziekte (mijnerzijds) en problemen met de mail loopt het niet goed.

Zekerheidshalve stuur ik de rapportage zo ook nog met een Wettransfer.

Kan dus zijn dat je hem dubbel hebt.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

Logo



De infrarelatiedagen zijn er op 6, 7 en 8 februari en wij zijn aanwezig op standnummer 111.

Met uitzondering van 6 februari s'middags ben ik aanwezig, zie en spreek ik je daar?



m [redacted]
e [redacted] <[\[redacted\]@binddd.nl](mailto:[redacted]@binddd.nl)>
a [Marssteden 70](#)
[7547 TD Enschede](#)
a [Winschoterdiep 50](#)
[9723 AB Groningen](#)
t [+31 \(0\) 85 130 46 34](tel:+31(0)851304634)
e info@binddd.nl
w binddd.nl



*Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Als je niet de beoogde ontvanger van dit e-mailbericht bent, verzoeken wij vriendelijk om de verzender hiervan direct op de hoogte te stellen en om dit bericht van alle locaties in je computer en netwerk te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verstrekking aan/of gebruik door derden van dit e-mailbericht en/of deze informatie is niet toegestaan; als dit gebeurt kan er sprake zijn van onrechtmatig handelen. E-mail is een informele manier van communiceren en kan aan al dan niet opzettelijk verkeerd gebruik of misbruik van gegevens worden blootgesteld. bind is niet in staat om de inhoud van de informatie die via het internet wordt verstuurd te controleren en aanvaardt daarvoor geen enkele aansprakelijkheid.*

Van: [REDACTED]
Aan: [infovitalevakantieparken](mailto:infovitalevakantieparken@coevorden.nl)
Onderwerp: FW: Twee vragen afvalinzameling op recreatieparken - De Tip
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:20:28
Bijlagen: [image001.png](#)

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 15 januari 2024 16:00
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Twee vragen afvalinzameling op recreatieparken - De Tip

Goedemiddag [REDACTED],

Onderstaande vraag is blijven liggen bij [REDACTED] dus ik pak 'm maar even op.
Net gebeld met [REDACTED], voorzitter VvE op De Tip.

De VvE heeft de wegen in eigendom. Recentelijk is er een onderzoek gedaan naar de staat van de wegen. Bij boringen is vastgesteld dat de asfalt laag zwak is (collega [REDACTED] weet hiervan). Er mag dus geen vrachtwagen overheen. Dus geen huis-aan-huis inzameling. Nu rijdt de wagen tot het 1^e kruispunt waar die ook weer kan draaien.

Er zijn geen slagbomen.

Eerder is er een streefplan opgesteld. Hierin staat aangegeven dat hier een ondergrondse afvalinzameling moet plaatsvinden. Het gaat hier om 65 woningen. Te zijner tijd had dit ook de voorkeur van [REDACTED] de projectleider.

Er lopen nog contracten met de NNDR voor afvalinzameling. [REDACTED] heeft contact met hen en vraagt naar de voorwaarden; ze krijgen nu jaarlijks een verlenging voorgelegd met evt. aangepaste prijzen.

Je mag contact opnemen met [REDACTED] via [REDACTED]@gmail.com – hij zet de mail door naar de secretaris en zorgt dat dit geagendeerd wordt voor de vergadering over ongeveer een week. Is nog bezig met een datum en het opstellen van de agenda. Lukt het hem zo snel te mailen?

De ledenvergadering is altijd in mei/rond Pinksteren. Daar wil hij ook graag de mensen informeren.

Hoop dat je zo verder kunt.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker

- [REDACTED]
- [REDACTED]

M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

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

Verzonden: maandag 15 januari 2024 14:26

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Twee vragen afvalinzameling op recreatieparken

Dag [REDACTED] en [REDACTED],

Ik heb van jullie nog geen reactie op onderstaande vragen. Zouden jullie hier nog op terug kunnen komen? Gaat om de parken Primo, Secundo en De Tip.

Van wat ik begrepen heb, zijn de wegen bij Primo en Secundo in beheer bij een of meerdere VvE's. Is hier ook sprake van slagbomen? En kunnen we in overleg toestemming krijgen om huis-aan-huis via deze wegen in te zamelen? Op het park is voor Area geen mogelijkheid om een ondergrondse afvalvoorziening te plaatsen en te legen. Lopen daarnaast nog contracten met private afvalinzamelaars? Dan zullen we daar ook over in overleg moeten treden.

Bij De Tip dezelfde vragen. Gezien het feit dat hier een onderzoek loopt naar transformatie naar wonen en dit deze kant op beweegt (met veel permanente bewoning) is huis-aan-huis hier overduidelijk de beste inzamelmethode. Aangezien hier geen slagboom is, kunnen we eventueel spreken van een openbare weg. Maar het eigendom berust niet bij de gemeente, dus het is wel zo verstandig om toestemming schriftelijk te regelen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Aleida Kramersingel 4

7741 GE Coevorden



Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 21 december 2023 11:30

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: Twee vragen afvalinzameling op recreatieparken

Hoi [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED],

Met betrekking tot het collegebesluit omtrent de afvalinzameling op recreatieparken heb ik voor de parken Wico, Primo, Secundo, De Tip en Zuiderveld twee vragen, waar jullie me hopelijk mee kunnen helpen:

1. Bij alle vijf de parken is sprake van privéterrein. Als ik het goed heb, is Wico in handen van één eigenaresse en is er bij de andere vier parken sprake van mandeligheid. We hebben daarom toestemming nodig van de eigenaren om het park op te mogen met de vuilniswagens om de containers te kunnen ledigen. Kunnen jullie dit voorleggen aan de (vertegenwoordiging van) eigenaren?
 - a. Voor jullie beeldvorming: bij alle vijf de parken wordt op enkele percelen ook al afval ingezameld door Area, bij de een meer dan de ander. Bij De Tip wordt bijvoorbeeld bij veel percelen ingezameld, bij Wico een viertal en bij Zuiderveld één of twee. De inzameling gaan we vormgeven met een achterlader: dit is een beduidend kleinere vuilniswagen dan de zijlader die wordt ingezet in woonwijken. Wel overschrijdt dit de 3,5 ton die soms wordt gehanteerd op parken. Als we geen toestemming krijgen om het park op te gaan, gaan we vervolgens kijken naar opstelplaatsen langs de openbare weg. Dit zou betekenen dat de bewoners verder moeten lopen met een soms zware container. Volgens mij is dit nu het geval bij een aantal parken waar Area inzamelt.
2. Weten jullie of kunnen jullie opvragen of er nog lopende contracten zijn met private afvalinzamelaars? Meestal staan in dergelijke contracten wel 'escape'-clausules voor wanneer de gemeente de inzameling gaat regelen, maar mocht dit niet het geval zijn en het contract na 1 juli 2024 nog lopen, dan sluiten we deze huizen pas op de gemeentelijke inzameling aan wanneer het contract eindigt. Zo voorkomen we dat men dubbele kosten heeft. Ik moet de huizen die het hier betreft doorgeven aan Belastingen.

Hoor graag van jullie en als er vragen zijn, weten jullie me te vinden.

Alvast fijne feestdagen!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Aleida Kramersingel 4

7741 GE Coevorden



Van: [redacted]
Aan: [infovitalevakantieparken](#)
Onderwerp: FW: Uitnodiging Ermerzand 9 december as met bijlage Q&A
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:16:54
Bijlagen: [Uitnodiging Ermerzand 9 december 2023.pdf](#)
[QA Ermerzand 202311201.pdf](#)

Van: [redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 1 december 2023 15:26
Aan: [redacted]@kpnmail.nl>; [redacted]@gmail.com>; [redacted]
[redacted]@solcon.nl>; [redacted]@gmail.com>; [redacted]
[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted]
[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Uitnodiging Ermerzand 9 december as met bijlage Q&A

Hallo allen,

Bedankt voor al jullie input, hierbij de uitnodiging voor 9 december as met de Q&A als bijlage.

Graag deze (indien mogelijk) vanmiddag doormailen naar alle eigenaren. Ter voorbereiding op de bijeenkomst

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: update 25-1
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:27:22
Bijlagen: [image001.png](#)

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 21:26

Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

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

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

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

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

[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: update 25-1

Hallo [REDACTED],

Even weer op deze wijze een update. Ik heb inmiddels contact met [REDACTED] over periodiek opdrachtgeversoverleg met Steven en jou en ga ook kijken of ik via [REDACTED] een soort bila met jou kan plannen. Bij een eerste overleg met Steven schuiven we graag zo veel mogelijk allemaal even aan (vanuit TF) voor kennismaking.

Update 26-1

Juridisch

- Van [REDACTED] nog geen naam vervanger [REDACTED]. Houd ik in de gaten.
- Van [REDACTED] nog geen naam voor oppakken herziening Beleidskader wonen in een recreatiewoning (handhavingsbeleid). Hiervoor heeft [REDACTED] Zypp advocaten benaderd.
- [REDACTED] heeft vandaag (donderdag) overdrachtsgesprek met [REDACTED], [REDACTED] en Zypp advocaten gehad.

Afstemming

- Wekelijks bila [REDACTED]. Deze week vervallen ivm keelontsteking [REDACTED]. Ze werkt op de achtergrond wel door maar praten is een probleem.
- Vandaag (donderdag) in Coevorden geweest om even mijn gezicht te laten zien. Hofnet-berichtje over vervanging was gelezen merkte ik.

Budgetten

- Veel gedoe om in facturen (SAP) te komen – werkte niet ivm dubbele budgethoudervervanging. Inmiddels heeft [REDACTED] de 2023 facturen goedgekeurd en worden de budgetten Duurzaamheid en VVPC voor 2024 gescheiden en kan ik die gaan goedkeuren.
- Via [REDACTED] kreeg ik het verzoek een betaalopdracht te maken voor de dwangsombetaling en griffiekosten voor het WOO-verzoek Wico. Heb ik in gang gezet tlv VVPC budget.

Afval

Bijpraatgesprek met [REDACTED]. Werd duidelijk dat ze veel achtergrondinformatie over de parken niet kende ondanks contacten met [REDACTED] en de projectleiders en ook niet is geweest de afgelopen maanden op de specifieke kenmerken, omstandigheden en samenhang met de projectprocessen. En de toezeggingen die aan de VVE's en eigenaren zijn gedaan over participatie zijn niet nagekomen. Daardoor is soms niet het juiste moment gekozen of de juiste boodschap gebracht. Samen geconstateerd dat door allerlei omstandigheden het proces niet helemaal juist is geweest, maar dat we nu vooruit moeten kijken.

- Daarna stilgestaan bij wenselijkheid oplossing. Wetende dat Jeroen Huizing een bepaalde lijn kiest maar ook kijkend naar wat de praktijk is en wat haalbaar en realistisch is. [REDACTED] en ik kwamen al pratend tot een kleine wijziging in het aanbod wat vooral leidt tot meer keuzevrijheid voor de parken en wat oi niet eens tot veel verschillende uitkomsten gaat leiden maar wel tot meer draagvlak.
- Drie situaties:
 1. Transformatieparken. Een recreatiepark dat transformeert wordt een woonpark en geen woonwijk. Dat rechtvaardigt andere keuzes dan in een woonwijk. Ook voor verlichting, bestrating, groenonderhoud, verkeer e.d. maak je voor een woonpark andere keuzes dan een woonwijk. Dit wordt vastgelegd in het transformatieplan en omgevingsplan. In mijn begintijd als pm VVPC heb ik geprobeerd een woonpark concept voor infra gerelateerde zaken te laten ontwerpen maar V&I wilde hier op dat moment geen energie in steken. Laten we inzetten op het vasthouden van de lijn huishoudelijk afval inzameling door gemeente, maar de wijze waarop in afstemming met het park (als onderdeel van het transformatieplan). Waarbij duurdere keuzes (mee) betaald worden door de eigenaren (zie ook 3). Geldt voor De Tip en Ermerzand.
 2. Recreatieparken/instelling. Blijft eigen verantwoordelijkheid voor afvalinzameling (is nu ook zo). Geldt eventueel alleen voor Zuiderveld (en de excellente parken).
 3. Recreatieparken/geen instelling. Wordt huishoudelijk afval, ophalen door gemeente. Ik zou meer keuzevrijheid in de manier waarop willen geven (mini containers aan huis, mini containers op centrale plek, ondergrondse containers). De laatste optie is duur, maar [REDACTED] werkt een opzet uit met betaling van de containers door de eigenaren en een kleine jaarlijkse opslag op de tariefstelling voor de eigenaren. Recreatieparken wat voornamelijk een tweede huisje-gebruik en recreatieve verhuur kent leent zich slecht voor minicontainers: risico dat ze lange tijd bij de weg blijven staan en overlast veroorzaken. Dan is iets meer maatwerk wenselijk. Geldt voor Primo, Secundo, Wico, Toenakkers, Tilkampen, Brinkskampen.

Ik wil met Steven hierover bellen en dan kijken of [REDACTED] en ik bij Steven en Jeroen in een pfo hierover het gesprek kunnen hebben.

De Tip

- Er is een offerte voor de BOPA en procedure ontvangen van Bügel Hajema. [REDACTED] controleert deze. [REDACTED] stemt af met inkoop. Daarna teken ik de opdracht. Kosten plm 12.500 euro
- Aandacht nodig voor verankering procedure en aanlevering stukken bij O&O. [REDACTED] en [REDACTED] pakken dit op.
- Aandacht nodig voor informeren bestuur over deze ontwikkeling. Via ev bestuurlijk overleg en daarna iam Steven college/raad.
- Planning ongeveer 3 maanden (mei gereed).
- Nieuwsbrief volgens mij verzonden.

Wico

- Onderzoek start mei 2024 ivm capaciteit Bureau Ruimte en Vrije Tijd
- Het besluit ook niet te handhaven op nieuwe instroom Wico vinden we vanuit het programma jammer en een fout signaal. Kan misbruik van worden gemaakt. BRP-procedure loopt voor alle andere parken. Nieuwe vestigingen op Wico staan los van huidige bewoners.

Ermerstrand

- [REDACTED], [REDACTED] en Steven hebben gesproken met de drie potentiële eigenaren. Er is besproken hoe er alsnog opnieuw tot aankoop kan worden gekomen. Wat kan binnen bestemmingsplan en wat niet en waar kan/wil de gemeente aan meewerken. Lijkt ruimte voor alsnog nieuwe eigenaar/nieuwe ontwikkeling. Plannen potentiële eigenaren lijken goed en passen in de gedachten van het Uitvoeringsplan.

De Kamp

- [REDACTED] is opnieuw in gesprek met [REDACTED]. Contact gelegd met iemand uit ons netwerk die zelf de exploitatie van een park met arbeidsmigrantenhuisvesting regelt om haar te adviseren over een betere bedrijfsvoering.

Hartelijke groet en fijn weekend alvast,

[REDACTED]

1.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED]



Van: [REDACTED]
Aan: [infovitalevakantieparken](#)
Onderwerp: FW: Update Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:20:12
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)
[image004.png](#)

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 15 januari 2024 10:24
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Update Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Goedemorgen [REDACTED],

[REDACTED] van de provincie Drenthe wordt waarnemer/procesbegeleider voor De Tip.
Zie mailadres in cc.
Deel je met ons het onderzoeksresultaat etc.?

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker

- [REDACTED]
- [REDACTED]

M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 12 december 2023 15:25
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Update Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Top, bedankt voor de update [REDACTED]. Bij deze doorgezeten naar [REDACTED]. Ik wacht deze rapportage af.
Je krijgt tijdig van mij te horen wie de projectleider na [REDACTED] zijn vertrek wordt.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 12 december 2023 15:22

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Hoi [REDACTED],

Gisteren net een update ontvangen van Bind, zie onderstaand.

Vorige week maandag hebben we de schouw en (met moeite) de boringen kunnen uitvoeren. Een eerste conclusie is dat de verhardingsconstructie bestaat uit ca. 6-8cm asfalt op een puinlaag van 50-60cm op zand.

We hebben de heer [REDACTED] gesproken en hij gaf aan dat in de jaren '80 het is aangelegd met puin van het ziekenhuis Emmen.

Gezien de constructie kan dat heel goed kloppen, zodra we de onderzoeksresultaten officieel ontvangen stuur ik ze door.

We werken nu de rapportage met onder ander het parkeren, wegbreedtes/bochtstralen en bereikbaarheid verder uit.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 12 december 2023 14:07

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Goedemiddag [REDACTED],

Heb je een update voor ons?

Kan [REDACTED] een en ander meenemen in zijn overdrachtsdocument.

Hoor graag van je.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker

- [REDACTED]
- [REDACTED]

M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 8 november 2023 08:31

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

[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Goedemorgen,

Zoals besproken is de offerte akkoord.

Kosten kunnen worden geboekt op

Kostenplaats: [REDACTED] Vitale vakantiepark

Kostensoort [REDACTED]

De opdrachtbrief mag ik tekenen maar [REDACTED] ook.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M [REDACTED]



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

Verzonden: maandag 6 november 2023 09:58

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

Onderwerp: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Goedemorgen,

Hierbij de offerte van Bind voor een inventarisatie van de wegen/verharding. Met dit voorstel krijgen we de risico's in beeld qua verhardingskwaliteit en ontwerp. Ook een kostenindicatie wordt meegeleverd, dus al met al voor €6.500 een rapport waarmee we het gesprek met de VVE met een gerust hart aan kunnen gaan over mogelijke overdracht (of de VVE wijzen op de risico's als men het zelf wil behouden).

Is hiervoor binnen Vitale Vakantieparken budget beschikbaar en heb je dat er voor over?

Ik hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Telefoon: [Redacted]

Mail: [Redacted]@coevorden.nl



www.coevorden.nl

Van: [redacted]
Aan: [infovitalevakantieparken](mailto:infovitalevakantieparken@coevorden.nl)
Onderwerp: FW: vergaderingverzoek tot een gecombineerde vergadering met VVE op de kiel
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:24:58
Bijlagen: [image001.png](#)

Van: [redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 15:21
Aan: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted]
[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: vergaderingverzoek tot een gecombineerde vergadering met VVE op de kiel

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

Dag [redacted]

Lijkt me inderdaad een prima route!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Aleida Kramersingel 4
7741 GE Coevorden

M [redacted]



Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.

Van: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 14:26
Aan: [redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: vergaderingverzoek tot een gecombineerde vergadering met VVE op de kiel

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

vertrouwt!

... Was een beetje korte/snelle reactie.... Nu iets meer tijd:

- [REDACTED], van [REDACTED] hoorde ik dat jij deze week een afspraak met haar hebt over de afvalinzameling op de parken in het algemeen en de onrust die er her en der is ontstaan. Lijkt me goed om dat eerst binnen de gemeente af te wikkelen voordat we dit met jou erbij op de parken gaan bespreken. Eens?
- [REDACTED], zodra de datum geprikt is hebben wij wel even contact over de precieze agenda. Ook zou ik dan graag vooraf even bellen met de voorzitter of secretaris van de werkgroep; even aanvoelen hoe zij erin staan.

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 11:25

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

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

Onderwerp: RE: vergaderingverzoek tot een gecombineerde vergadering met VVE op de kiel

Het gesprek moet zijn met de werkgroep. Meld maar dat wij ook van plan waren een overleg te plannen en dat wij op basis van onze en hun agendapunten tot een voorstel zullen komen. Probeer in ieder geval zsm een datum te prikken en geef dan maar aan dat de exacte agenda nog volgt. Vanuit onze zijde zijn dan jij en ik aanwezig; niet [REDACTED] en/of iemand anders.

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

Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 09:24

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

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

Onderwerp: FW: vergaderingverzoek tot een gecombineerde vergadering met VVE op de kiel

Goedemorgen [REDACTED],

Ik verstuur onze mail vandaag naar de werkgroep voor het inplannen van een overleg, maar nu kwam deze mail net binnen.

Wat is nu verstandig? [REDACTED] is voorzitter van de VvE en zit ook in de werkgroep.

Tot heden spraken wij alleen met de VvE over de **overdracht** van het gemeenschappelijk terrein. De **transformatie** met de werkgroep.

Hoe zal ik hier op reageren? Ik hou de mail aan de werkgroep nog even vast.

Ik heb ter info onze agenda voor de werkgroep toegevoegd. En het verslag van het overleg wat Eddy heeft gehad met de VvE. Ik heb in mijn aantekeningen van dat gesprek wel staan 'complimenten aan de gemeente dat de vrijgekomen gelden *waarschijnlijk* wel in De Kiel worden uitgegeven' – hun wens is een bijdrage te ontvangen voor hun duurzaamheidsproject. [REDACTED] zijn reactie staat niet genoteerd helaas.

Hoor graag van je.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker

- [REDACTED]
- [REDACTED]

M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED]@gmail.com>

Verzonden: maandag 22 januari 2024 17:27

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

[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: vergaderingverzoek tot een gecombineerde vergadering met VVE op de kiel

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

Geachte [REDACTED] en [REDACTED],

Middels deze mail wil ik u beiden verzoeken tot het maken van een gecombineerde afspraak liefst in februari ,

Deze kan plaats vinden in ons dorps huis in de Kiel of bij jullie in het gemeentehuis. Ondanks dat het in dezelfde gemeente is , is de afstand toch wel aanzienlijk.

Als alle gegevens bekend zijn, moeten we in staat zijn tot een productieve vergadering.

Ik moet u er wel op wijzen dat wij als bestuur geen mandaat hebben om direct beslissingen te nemen, aangezien onze ALV deze beslissingen neemt.

Deze komt jaarlijks eenmaal bij elkaar in het voorjaar en dan moet eigenlijk alles bekend zijn, zoals de intenties van de gemeente Coevorden en natuurlijk het financiële plaatje voor de leden.

Hopelijk krijgen we op tijd alle gegevens bij elkaar zodat besluiten genomen kunnen worden.

Een aantal punten die we graag met jullie willen bespreken en die soms een overlap hebben met jullie beide expertises zijn in willekeurige volgorde ;

Concept duurzaamheid

Overdracht gemeenschappelijk terrein en de financiële onderbouwing

Rapporten wegconditie, riool conditie en inspectie terrein en ligging weg

Voorstel tot het ophalen van gemeentelijk afval van ons park in relatie met de infrastructuur

Concept nieuwsbrief naar alle eigenaren

De gelden die vrijkomen na de transitie tot woningen en hoe die gebruikt gaan worden.

Tot besluit wil ik u beide verzoeken om in de toekomst uitsluitend dit mailadres te gebruiken , dit is prettig voor ons als bestuur en ik zal ervoor zorgdragen dat voorzitter , penningmeester en werkgroepen ingelicht worden indien nodig.

Het mailadres luidt; [REDACTED]@gmail.com

Met vriendelijke groeten

██████████ [secretaris]

P.S ter informatie :ons contract met de afvalverwerker loopt in juni dit jaar af ,dus we zullen genoodzaakt zijn deze te verlengen.

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken@coevorden.nl
Onderwerp: FW: Verzoek tot vergadering
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:29:57
Bijlagen: [image001.png](#)

Van: [REDACTED]<[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 14:55
Aan: [REDACTED]<[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>; [REDACTED]
[REDACTED]<[\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>
CC: [REDACTED]<[\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>
Onderwerp: FW: Verzoek tot vergadering

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

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

Ik zie net deze binnenkomen. Volgens mij hadden wij afgesproken dat het handiger is dat jullie eerst een gesprek voeren met de VvE en ik daar niet bij aansluit, toch? Wat willen we hiermee? [REDACTED] en ik zitten 7 februari bij Steven en Jeroen om het te hebben over het afval op de parken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Aleida Kramersingel 4
7741 GE Coevorden

M [REDACTED]



Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.

Van: [REDACTED]<[\[REDACTED\]@gmail.com](mailto:[REDACTED]@gmail.com)>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 14:52
Aan: [REDACTED]<[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>
Onderwerp: Verzoek tot vergadering

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de

afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Geachte [REDACTED],

Onlangs verzocht ik u om samen met [REDACTED] een bijeenkomst te plannen.

Het is ons gebleken dat de overdracht gemeenschappelijk eigendom enigszins vertraagd is en bovendien heeft het ook niet zo'n haast.

De afval problematiek heeft wat ons betreft meer urgentie, aangezien er nog veel open einden zijn.

Gaarne uw wil ik u dan ook verzoeken apart met ons als bestuur van de VVE op de Kiel een vergadering te plannen op wat kortere termijn.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED] (secretaris)

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: VVPC
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:23:35

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 17:03

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl

CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]

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

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

[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: VVPC

Update 19-1-2024

Juridisch/RO

[REDACTED] (tl OO en VI) gesproken via teams.

1. Vacature [REDACTED] (inhuur VVPC maar formatie OO) gaat volgende week de deur uit. Ik word betrokken bij selectie.
2. Vervanging [REDACTED] in programmteam – [REDACTED] bespreekt met team wie dit gaat doen. Naar verwachting niet veel uren nodig komende maanden. Mn verankering extern/team Coevorden belangrijk.
3. Wij pakken inzet externe jurist voor T&H Primo, Secundo en Ermerstrand op. [REDACTED] plant een overdracht met [REDACTED] en zorgt voor teamafstemming externe jurist, [REDACTED] en [REDACTED]. Financiering 50% VVPC en 50% VVPD.
4. Wij pakken ontwikkeling nieuw beleidskader handhaving vakantieparken op met externe jurist. Erwin zorgt voor aanhaken van een beleidsmedewerker VTH. Financiering 100% VVPC.

Afstemming

- [REDACTED] heeft alle programmteamleden geïnformeerd over vervanging op basis van de opdracht. Eerstvolgend overleg team is 13 februari. Doel is om dit ongeveer 1x per 4 te laten plaatsvinden. Ik ga het team inkrimpen (vind het nu te groot) – er zijn in feite nu geen projectteams en iedereen zit in het programmteam.
- Wekelijks bila [REDACTED] / [REDACTED].
- Vermoedelijk wekelijks of 2-wekelijks afstemming met projectleiders
- Afstemming met communicatie op 30 januari
- Ga maandag met [REDACTED] de bestuurlijke overleggen inplannen.

Budgetten

Heb verzoek crediteurenadministratie gekregen facturen goed te keuren. Moet hierover contact hebben want kan mijn weg in het systeem niet vinden. Los ik maandag op.

Afval

Volgende week overleg met [REDACTED]. Afstemming op hoofdlijn, koers en aanpak per park.

Volgende week heb ik naar verwachting meer zicht op de deelprojecten en informeer ik je qua update over deze deelprojecten. Nu even kort:

1. De Tip gaat volgende week nieuwsbrief uit.

Gisteren gesprek geweest met Bugel Hajema over concept BOPA. Ken tijdsplanning/uitkomst nog niet

2. Gisteren gesprek geweest Steven, pl [REDACTED] en [REDACTED] met mensen die Ermerstrand wilden kopen en wat afgeketst is. Ken uitkomst nog niet.

Fijn weekend, groet

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: Waarneming programma VVPC
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 15:06:21
Bijlagen: [image001.png](#)

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 11:40
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Waarneming programma VVPC

Goedemorgen [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED],

Naar aanleiding van onderstaande mail geef ik bij deze graag een update van de bestaande situatie. Mede naar aanleiding van het aanstaande vertrek van [REDACTED].

Op verschillende juridische vlakken ligt er een uitdaging omdat de productie de afgelopen periode laag geweest is. De rapportages en constatering zijn er maar de brieven (VLOD/LOD) worden niet verstuurd. Op zich al niet positief maar ik zie inmiddels ook weer chalets verhuurd worden omdat hun burens dat ook blijven doen. We geven door het niet versturen het verkeerde signaal af.

In het werkoverleg van juristen is besproken of/ hoe de werklust van [REDACTED] verdeeld wordt. Voor lopende trajecten kunnen ze dit oppakken. Indien noodzakelijk worden er LODS of invorderingsbesluiten gestuurd maar er worden geen nieuwe trajecten opgestart. Hier hebben ze geen capaciteit voor. Dit betekent ook dat er vanuit de BRP- procedure geen VLODS etc. verstuurd worden. Dit speelde voorheen op 1 of 2 parken maar we hebben hier inmiddels voor 4 parken zaken lopen (De Kamp/ De Huttenheugte/ Wico/ Ermerstrand). Ook vanuit eerdere BRP- procedures bezien is het belangrijk dat dit proces wel door gaat om in eventuele rechtszaken aan te kunnen geven dat ieder geval opgepakt wordt en dat het geen willekeur is. Dat dreigt verloren te gaan en dan is dit beleid niet/ minder bruikbaar. Daarnaast is in het VTH-beleidsplan en prioritering "permanente bewoning van recreatiewoningen" dit jaar in de hoogste categorie geplaatst.

Vanuit onze eigen juristen is altijd aangegeven dat er beperkte aantallen (5 brieven per week, niet te verwarren met 5 adressen) VLOD/LOD gestuurd kunnen worden maar als we nu beginnen met de achterstand die er is opgebouwd dan is er een nieuwe achterstand ontstaan op het moment dat ze hier mee klaar zijn.

Om het nog een beetje overzichtelijk te houden het verzoek om op korte termijn een overleg in te plannen om bovenstaande punten te bespreken en daarnaast andere situaties te bespreken. Dit voordat bepaalde rapportages/ trajecten verwateren en er veel werk

verloren dreigt te gaan. Als echte afsluitende afsluiter voor jullie nog even een melding inzake de buitenlandse werknemers op Ermerstrand.

In georganiseerde vorm (PrismaWorx) inmiddels gecentraliseerd op veldje Tertio. Hier zijn eerder dit jaar 6/7 extra chalets geplaatst (afkomstig van ander veldje en opgeknapt). Deze werden lange tijd niet gebruikt maar inmiddels worden 2 a 3 hiervan ook gebruikt voor het huisvesten van buitenlandse werknemers. Niet bekend is of het totale aantal buitenlandse werknemers ook toegenomen is.

Verder verblijven er in verschillende particuliere chalets ook nog buitenlandse werknemers.

Alvast een prettig weekend. Als er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Gemeente Coevorden

[Redacted]

Team Omgevingsontwikkeling

[Redacted] [@coevorden.nl](mailto:[Redacted]@coevorden.nl)

14 [Redacted]

[Redacted]



Postbus 2, 7740 AA Coevorden

www.coevorden.nl

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

Verzonden: woensdag 17 januari 2024 16:04

Aan: [Redacted] [@coevorden.nl](mailto:[Redacted]@coevorden.nl); [Redacted]

[Redacted] [@coevorden.nl](mailto:[Redacted]@coevorden.nl); [Redacted] [@coevorden.nl](mailto:[Redacted]@coevorden.nl); [Redacted]

[Redacted] [@coevorden.nl](mailto:[Redacted]@coevorden.nl); [Redacted] [@coevorden.nl](mailto:[Redacted]@coevorden.nl); [Redacted]

██████████@coevorden.nl>; ██████████@coevorden.nl>; ██████████
██████████@coevorden.nl>; ██████████@coevorden.nl>; ██████████
██████████@coevorden.nl>; ██████████@coevorden.nl>;
██████████@coevorden.nl>; ██████████@coevorden.nl>; ██████████
██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; ██████████
██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: ██████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: Waarneming programma VVPC

Beste collega's, beste (programma/project) teamleden Vitale Vakantieparken Coevorden,

Met het vertrek van ██████████ gaan alle activiteiten van het programma VVPC natuurlijk gewoon door, gezien de duidelijkheid in rollen en zelfstandigheid van iedereen in zijn/haar taken. Overall coördinatie en vraagbak functie moeten wel waargenomen worden. In afwachting van de invulling van de vacature van programmamanager, heeft de taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe aangeboden waarneming te verzorgen. Niet 1 persoon maar met elkaar. Maandag heb ik daarover afstemming gehad met ██████████.

Bijgaand stuur ik jullie de opdracht ter informatie door. Hierin staat namelijk wie wat gaat begeleiden (rol programmamanager) en waar we ons op richten. Op hoofdlijn:

Ermermeergebied muv Ermerzand en Zuiderveld: ██████████ - ██████████

Transformatieparken: ██████████ - ██████████

Onderzoeksparken (Tilkampen, Toenakkers, Brinkskampen), Wico en De Kamp: ██████████

██████████ - ██████████

Handhaving (beleid en toepassing): ██████████ - ██████████

Projectoverstijgend, overleg opdrachtgevers, afval: ██████████ - ██████████

Door deze constructie worden de bestaande overlegstructuren of werkwijzen misschien tijdelijk wat anders. Als TF leden zijn we natuurlijk voor meerdere gemeenten actief en zijn niet altijd op voor jullie gebruikelijke momenten beschikbaar. We proberen Coevorden zo goed mogelijk te ondersteunen zodat het proces doorgaat. Als iets niet lekker loopt of onduidelijk is, trek zo snel mogelijk aan de bel!

Hartelijke groet,

Namens ██████████

██████████

Medewerker

- ██████████
- ██████████

M ██████████ (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: wico
Datum: donderdag 26 september 2024 13:01:47
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[image007.png](#)

Hi [REDACTED]
Kunnen we even bellen over onderstaande?
Dank alvast!
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Ruimte & Wonen
Themamanager



+31 592 36 [REDACTED]

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen
[+31 592 365555](tel:+31592365555) | post@drenthe.nl
www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op     

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: donderdag 26 september 2024 13:01
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: FW: wico

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 15:12
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: wico

[REDACTED]

Vandaag is het provinciebestuur op bezoek geweest bij het college in Coevorden. Wethouder Stegen heeft daar de vraag gesteld of het mogelijk zou zijn om het vakantiepark Wico te transformeren naar Wonen. Hij heeft hierop het antwoord gekregen dat dit niet passend is in het provinciale ruimtelijk beleid. En ook niet binnen de uitzonderingen kan vallen gezien de omvang van het aantal woningen. (artikel 3.16)

Leek mij wel verstandig deze informatie met je te delen.
Het kan zijn dat er later nog om een schriftelijke bevestiging wordt gevraagd.



Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M 

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag



www.coevorden.nl

Van: [REDACTED]
Aan: infovitalevakantieparken
Onderwerp: FW: Zuiderveld - reactie svp - zaak [REDACTED]
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:36:34
Bijlagen: [image001.jpg](#)

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 14:49
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Zuiderveld - reactie svp - zaak [REDACTED]

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

Oh ja, ik heb ze net ook even gebeld met de mededeling dat jij ze nog komt bezoeken. Prima was het antwoord.

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 14:40
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Zuiderveld - reactie svp - zaak [REDACTED]

Dat is nog beter. Dankjewel [REDACTED]. Ik sluit deze zaak met deze melding.

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 14:08
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Zuiderveld - reactie svp - zaak [REDACTED]

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

Dag [REDACTED],

Super, dank je wel.

Ik zal er binnenkort even langs. Af en toe praat ik deze mensen even bij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl

Werkdagen : dinsdag en woensdag



www.vitalevakantieparkendrenthe.nl

Van: [redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 10:56
Aan: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Zuiderveld - reactie svp - zaak [redacted]

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

Dag [redacted],

Bijgaande brief is binnengekomen. Ik heb op onze 'up-to-date verzendlijst' aangegeven dat deze mensen altijd schriftelijk geïnformeerd willen worden - [Q:\Programma management\VI Vitale Vakantie Parken\Project IV Fase II Het Zuiderveld\Adressenbestand Zuiderveld - uptodate.xlsx](#).

We hebben daar nog een verzendlijst staan. Die is als input gebruikt, maar hier wijzig ik nooit iets in. Mocht men toestemming geven om later wel het mailadres te gebruiken, dan plaats ik dat in de nieuwe kolom in de up-to-date lijst.

Verder wil ik nog eens kijken naar de opslag van documenten – het is wat kriskras allemaal.

Wat kan ik antwoorden? Met jouw tekst maak ik wel een brief op.
En zorg dat zaak in MP wordt afgesloten.

Hartelijke groet,

[redacted]

Medewerker

- [redacted]
- [redacted]

M [redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: info@coevorden.nl <info@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 08:26
Aan: [redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Een zaak op uw naam

Geachte medewerker,

Een zaak met nummer [REDACTED] is op uw naam gezet.

Klik op onderstaande link om de zaak te openen

[https://dmidoffice.coevorden.nl/mp/zaak/\[REDACTED\]](https://dmidoffice.coevorden.nl/mp/zaak/[REDACTED])

Omschrijving: Verzoek alle post omtrent park Zuiderveld te Geesbrug fysiek te ontvangen
Reden start van de zaak: Nieuw

Met vriendelijke groet,
Gemeente Coevorden

NB: Dit is een automatisch aangemaakte mail. Het is niet mogelijk om deze te beantwoorden.

Van: [REDACTED]
Aan: [infovitalevakantieparken](#)
Onderwerp: FW: Zuiderveld voorzieningen
Datum: dinsdag 22 oktober 2024 12:19:36
Bijlagen: [image001.png](#)

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 12 januari 2024 14:42
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Zuiderveld voorzieningen

Hoi [REDACTED],

We hebben voorgesteld – dit moet ik maandag nog definitief met [REDACTED] afspreken – dat we met de Taskforce Drenthe gezamenlijk waarnemen. Ik ben wel aanspreekpunt voor Lumel en bestuur, maar verder hebben we de taken verdeeld. Het afvalgesprek met Zuiderveld doet [REDACTED] dus.

Vanuit mijn pet van voormalig programmamanager wil ik nogmaals benadrukken, dat we als gemeente in 2020, toen de afvaldiscussie al speelde, altijd hebben gezegd tegen de parken:
- RUD adviseert over inrichting/niet inrichting
Indien het advies geen inrichting is en de gemeente het afval dus laat inzamelen, gaan we met de parken in gesprek over de wijze waarop. Dus ook Zuiderveld, en de andere parken, hebben we voorgehouden dat de wijze waarop (ondergronds of met mini container) met hen wordt afgestemd. Dus de uitkomst die er nu ligt is mooi voor Zuiderveld, maar hebben we eigenlijk in 2020-2021 al voorgehouden en ook aan andere parken. En de argumenten in je mail (deels 2^e huis dus containers lastig bij de weg te zetten) gelden ook voor enkele andere parken. Ik begrijp dat dit in de overdracht naar jou niet is aangegeven, maar denk dat het goed is dat je dit in het gesprek met Zuiderveld wel weet.

Hartelijke groet

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 8 januari 2024 19:50
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Zuiderveld voorzieningen

Dag [REDACTED] en [REDACTED],

Zoals beloofd de terugkoppeling van mijn gesprek met Jeroen vanmiddag naar aanleiding van de zienswijzen:

Jeroen stemt ermee in om het gesprek aan te gaan met Zuiderveld om te kijken of we er samen uit kunnen komen. De eerste stap daarin is dat we aan de RUD de casus nogmaals voorleggen,

ook met oog op het vitaliteitsplan, of het park geen inrichting is en dat in de toekomst zo blijft. Als uit de toetsing blijkt dat het park geen inrichting is, geldt onze inzamelplicht. Jeroen wil Zuiderveld niet uitzonderen van inzameling als onze inzamelplicht geldt; dan zou Zuiderveld een uitzondering zijn op de regel en zouden andere parken dit misschien ook willen. Die precedentwerking willen we voorkomen. Ook is er eigenlijk geen gegronde reden voor uitzondering; wij kunnen hier immers doelmatig inzamelen.

Jeroen wil eventueel wél tegemoetkomen aan de wens voor ondergrondse inzameling. De reden daarvoor is dat we bang zijn dat als we met minicontainers aan de openbare weg gaan werken, dit kan leiden tot verkeersongelukken wanneer containers niet tijdig weer worden opgehaald door de eigenaar, evenals zwerfafval door o.a. vogels die de containers openmaken. Ook de loopafstanden van sommige woningen naar de openbare weg vinden we te ver. Ondergrondse inzameling zou door Area worden vormgegeven op de locatie van de huidige installatie. Area plaatst hiervoor containers en leegt deze. De kosten, namelijk het tarief afvalstoffenheffing, blijft. Feit blijft dat de eigenaren ons toegang moeten geven tot het park om ondergrondse inzameling vorm te kunnen geven. Dit ontzeggen ze ons met inzameling d.m.v. minicontainers, dus de vraag is of ze ons wel toegang geven wanneer wij ondergronds willen gaan inzamelen.

De juiste weg lijkt mij nu om een gesprek in te plannen met Zuiderveld. Jeroen geeft de voorkeur aan een gesprek op locatie. De strekking vanuit ons zal zijn dat we de toetsing aan inrichting/niet-inrichting opnieuw voorleggen aan de RUD met oog op de toekomstplannen van het park (ook al zijn die nog niet vastgesteld) en als uit de toetsing blijkt dat de gemeente een inzamelplicht heeft, hoe wij dit gezamenlijk kunnen vormgeven. De toetsing door de RUD staat inmiddels uit. Totdat dit uitgesproken is, bevriezen we de plannen voor Zuiderveld m.b.t. de afvalinzameling. De uitvoering bij de andere parken vindt wel doorgang. Ik neem in de zienswijzennota van de afvalstoffenverordening op dat we eerst het gesprek aangaan met het park en de status zoals deze nu is tijdelijk bevriezen, zodat we gezamenlijk een route kunnen bepalen. In de afvalstoffenverordening zelf haal ik Zuiderveld uit de lijst met niet-inrichtingen, met een korte toelichting dat hier vanwege parkspecifieke omstandigheden aanvullend onderzoek en overleg over zal plaatsvinden.

Het leek Jeroen en mij handig dat wij beiden aanschuiven inclusief [REDACTED], wil jij hier ook bij zijn of is het voldoende dat [REDACTED] aanwezig is? En [REDACTED], kan jij met de VvE kortsluiten of en wanneer zij een gesprek met de wethouder willen aangaan? Ik stem dit verder af met Jeroen. Het lijkt mij verder verstandig om geen nieuwe informatie hierover de wereld in te brengen totdat Jeroen met de VvE gesproken heeft; dat kan denk ik alleen maar tot verwarring leiden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Aleida Kramersingel 4

7741 GE Coevorden



Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 8 januari 2024 11:18
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Zuiderveld voorzieningen

Dag [REDACTED]

Bedankt voor de informatie, ik ga het doorzetten naar de RUD. Hopelijk kunnen zij dan uitsluitel geven over de status inrichting/niet-inrichting (of inmiddels milieubelastende activiteit/niet-milieubelastende activiteit door inwerkingtreding van de Omgevingswet).

Erg vervelend dat het afvalvraagstuk voor zoveel ophef zorgt op het park. Zoals ik heb aangegeven, heb ik op de afvalstoffenverordening die ter inzage lag zienswijzen binnengekregen van de VvE van Zuiderveld en twee eigenaren. De zienswijzen en het vervolg bespreek in vanmiddag met Jeroen. We zullen dan onder meer moeten beslissen of we aan het college en de raad gaan voorleggen dat we met de minicontainers willen inzamelen, of dat we het park willen uitzonderen van inzameling of toch ondergronds willen gaan (als de RUD bevestigt dat het een niet-inrichting is). De zienswijzen geven zeker aanleiding om dit goed te heroverwegen. Volgens mij zouden de eigenaren met de laatste twee opties content zijn.

Ik kom er dus nog even bij je op terug.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden
Aleida Kramersingel 4
7741 GE Coevorden



Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 8 januari 2024 10:47

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

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

Onderwerp: RE: Zuiderveld voorzieningen

Dag [REDACTED],

Op het Zuiderveld staan rond de 120 woningen, allemaal in particulier bezit. Het gehele vitaliteitsplan is erop gericht om het Zuiderveld weer recreatief te krijgen. Er zal dus meer aan de verhuur gedaan gaan worden. Echter niet alle woningen zullen in de verhuur komen. Een deel van de woningen zal als 2^e woning gebruik gaan worden. Er zijn verder geen gemeenschappelijke recreatieve voorzieningen, maar dat is voor een dergelijk park ook niet noodzakelijk. Het is dus zeker de bedoeling dat er een vorm van instelling wordt gecreëerd.

Daarnaast draagt de hele afval discussie niet bij aan et vitaliteitsplan. We zijn nu eindelijk zover dat men mee wil werken en denken aan de toekomst van het park en dan walst deze discussie er door heen. Ik weet dat dergelijke zaken nooit gelegen komen. Maar wellicht is het een idee om voor het Zuiderveld de beslissing uit te stellen tot na de "invoering" van het plan? Half april wordt hete plan in de ALV goed-, of afgekeurd. Daarna kunnen we dan beslissen wat we met deze kwestie doen passend bij het plan van het Zuiderveld.

Ik hoor wel even van je.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Coevorden

[REDACTED]

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

T: [REDACTED]

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

Verzonden: woensdag 20 december 2023 15:01

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

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

Onderwerp: RE: Zuiderveld voorzieningen

Hoi [REDACTED],

Het lijkt me dan verstandig om de casus toch even door te sturen naar de RUD voor een extra check, die ook een aantal andere vakantieparken heeft getoetst. Kan je me daarvoor nog vertellen over hoeveel woningen zich op het park bevinden, of ze allemaal of gedeeltelijk in particulier bezit zijn, of er verder nog sprake is van gemeenschappelijke (recreatieve) voorzieningen en of er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie (KvK-inschrijving, veelvuldige verhuur)?

Als er daarnaast nog ideeën in het nieuwe vitaliteitsplan zijn opgenomen die betrekking hebben op bovenstaande zaken, hoor ik het graag! Het kan namelijk zijn dat Zuiderveld nu nog als niet-

inrichting kan worden bestempeld, maar door het vitaliteitsplan een inrichting wordt. Dan zouden we alles weer moeten terugdraaien en dat is natuurlijk zonde van alle tijd en energie van zowel de gemeente als de bewoners.

Groet,

██████████

Van: ██████████@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 20 december 2023 14:54

Aan: ██████████@coevorden.nl>

CC: ██████████@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderveld voorzieningen

Dag ██████████,

Op papier staat het los van het park maar in de praktijk speelt het een grote rol. En de rol wordt in het nieuwe vitaliteitsplan groter omdat sleutelverhuur, schoonmaak en beheer vanuit hier geregeld zullen gaan worden. Dan is het dus wel geregeld. Dus met het zicht op de toekomst....

Groet ██████████.

Van: ██████████@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 18 december 2023 13:29

Aan: ██████████@coevorden.nl>

CC: ██████████@coevorden.nl>

Onderwerp: Zuiderveld voorzieningen

Hoi ██████████

Een collega wees me vandaag op restaurant het Zuiderveld. Weet jij of dit een voorziening is van het park zelf, of staat het restaurant hier los van? Ik heb hier in de documentatie van VVP niks over vermeld zien staan. Mocht dit een voorziening zijn van het park, dan kan er sprake zijn van een inrichting en mogen we hier niet inzamelen.

Hoor het graag!

Met vriendelijke groet,

██████████
██

Gemeente Coevorden

Aleida Kramersingel 4

7741 GE Coevorden

Nieuwsbrief De Tip

Onze laatste gezamenlijke informatiebijeenkomst vond plaats in mei 2023. In de zomermaanden erna hebben we de meeste eigenaren individueel gesproken over het transformatieplan en de anterieure overeenkomst. Daarna bleef het van onze zijde stil. Daarom vinden we dat we u een excuus verschuldigd zijn. Voor deze lange periode zonder informatie of communicatie. In deze periode is hard gewerkt aan het uitzoeken en beantwoorden van de vragen die bij u leven en het uitzoeken van zaken die nog onduidelijk waren.

In deze nieuwsbrief praten we u bij over de transformatie. Waarover kunt u iets lezen?

1. Bestemmingswijziging
2. Anterieure overeenkomst
3. Kwaliteitsimpuls
4. Eigendom openbaar toegankelijk gebied
5. Afvalinzameling
6. Besluit wel/geen transformatie

Projectleider De Tip

De programmamanager Vitale Vakantieparken Coevorden en projectleider De Tip, [REDACTED], heeft elders een baan geaccepteerd. De waarneming voor het gehele programma in Coevorden wordt nu verzorgd door leden van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe. Ondertussen wordt er een nieuwe programmamanager gezocht.

Gezien de fase waarin de transformatie De Tip zich bevindt, wordt hier geen nieuwe projectleider voor benoemd. [REDACTED] van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe begeleidt de verdere stappen in een mogelijke transformatie. Voor u is hij het eerste aanspreekpunt. U kunt hem bereiken via bij voorkeur een e-mail naar vyv-coevorden@coevorden.nl of eventueel via [REDACTED]

1. Bestemmingswijziging

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Dat betekent dat de procedure om te komen tot een bestemmingsplanwijziging ook is veranderd. En veel zaken hebben een andere naam gekregen. Om de bestemming te kunnen wijzigen moet er een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden opgesteld. Voorheen heette dit een bestemmingsplanwijziging. Er lopen gesprekken met een bureau voor het opstellen van een concept BOPA.

2. Anterieure overeenkomst

Tijdens de individuele gesprekken over het transformatieplan en de concept- anterieure overeenkomst kwam naar voren dat de tekst in de anterieure overeenkomst onvoldoende duidelijk was, een verkeerde verwijzing bevatte of niet paste bij de situatie op ~~het bestemmingsplangebied~~ De Tip. Dit hadden we zorgvuldiger moeten voorbereiden. De anterieure overeenkomst wordt aangepast en opnieuw aan u voorgelegd.

Veel opmerkingen kwamen over het artikel over planschade. Planschade wordt van 1 januari 2024 nadeelcompensatie genoemd. Onderstaand lichten we toe wat dit inhoud.

Nadeelcompensatie ontstaat als een huis of stuk grond minder waard wordt door een wijziging van het bestemmingsplan. Het gaat om omliggende huizen/gronden. Bij andere transformaties van vakantieparken is dit nog niet naar voren gekomen. Omdat het in principe kan ontstaan moet hierover iets worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Een aantal eigenaren op De Tip gaf aan wel te willen transformeren, maar eerst inzicht te willen hebben in de mogelijke omvang van eventuele nadeelcompensatie. ~~Zodra er Bij het opstellen van een concept BOPA is kan er een analyse gemaakt worden van ontstaat hier meer duidelijkheid over. Dan wordt er namelijk een nadeelcompensatie analyse gemaakt.~~ De resultaten hiervan worden meegenomen in de aan te passen anterieure overeenkomst.

3. Kwaliteitsimpuls

De gemeente beslist niet alleen over een mogelijke transformatie. De provincie Drenthe beoordeelt ook of een transformatie mogelijk en wenselijk is. Daarbij stelt de provincie als voorwaarde dat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. De provincie heeft geen verdere uitwerking van deze kwaliteitsimpuls gegeven en er bestaat ook geen lijst waaruit een keuze gemaakt kan worden. Dit geeft de

gezamenlijke eigenaren de mogelijkheid te kiezen voor een kwaliteitsverbetering die past bij de eigen situatie op het park en die tot voordeel van de eigenaren leidt. ~~De Ook al gaven meeste eigenaren jullie~~ tijdens de gesprekken aan tevreden te zijn over hoe het park er nu bij ligt en geen noodzaak te zien tot kwaliteitsverbetering. ~~Toch zijn,~~ op ieder park ~~zijn er~~ verbeteringen mogelijk en het is voordelig. Daarom is het belangrijk dat er op korte termijn door de eigenaren een idee naar voren wordt gebracht bij de werkgroep. Dit kan zijn in verduurzaming, biodiversiteit, groen, ~~en~~ inrichting ~~of iets anders~~. De gemeente wil graag meedenken en ~~zal dit bespreken in een overleg met neemt contact op met de de~~ werkgroep ~~voor het inplannen van een overleg~~.

4. Eigendom openbaar toegankelijk gebied

~~Eerder Ondanks dat in eerdere fasen~~ is aangegeven dat de gemeente geen aanleiding ziet om de wegen en aanverwanten, die op dit moment in eigendom van de VVE of gezamenlijke particuliere eigenaren zijn, over te nemen. ~~Toch kwam de wens hiertoe op tafel, kwam deze wens~~ in de individuele gesprekken, ~~wel op tafel~~. ~~De gemeente heeft dit in onderzoek en zal Zorg om mogelijke kosten speelt hierin een belangrijke rol. Deze wens en~~ de onderzoeksresultaten ~~worden~~ bespreken met de werkgroep.

5. Afvalinzameling

In november en december heeft u twee brieven ontvangen van de gemeente over de afvalinzameling ~~op (voormalige) vakantieparken.-~~ ~~In ons overleg met de werkgroep zullen wij bespreken hoe dit wordt uitgewerkt voor de situatie op De Tip~~ ~~Over de wijze van inzameling gaan wij in gesprek met de werkgroep.~~

6. Besluit wel/geen transformatie

Zoals we vanaf het begin van het proces aangaven, hangt het doorgaan van de transformatie voor de gemeente onder meer samen met het aantal ~~eigenaren dat ervoor kiest mee te gaan in de transformatie deelnemers~~. De gemeente heeft als uitgangspunt één park, één plan en kiest niet voor ~~een dubbele~~ (wonen en recreëren) bestemming. Natuurlijk kan dit tijdelijk ontstaan door overgangsrecht of met een aantal eigenaren dat blijft recreëren, ~~maar~~ ~~H~~ het einddoel is transformatie naar een woonpark.

Bij het opnieuw ~~voorleggen~~ ~~aanbieden~~ van de ~~aangepaste~~ anterieure overeenkomst ~~zullen wij dit bespreken en horen wij graag welke keuze de eigenaren maken~~ ~~ontstaat duidelijkheid over het definitief aantal deelnemers, zodat duidelijk wordt of er een grote meerderheid voor transformatie is~~. We nemen de achtergrond van de overweging van de eigenaren die niet mee willen doen, mee in onze besluitvorming.

Opdracht



Inleiding

Algemene waarneming



Opdracht

Uitvoering afvalbeleid

Handhavingsbeleid

Communicatie

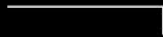
Jaarverslag 2023

Databank



Opdracht

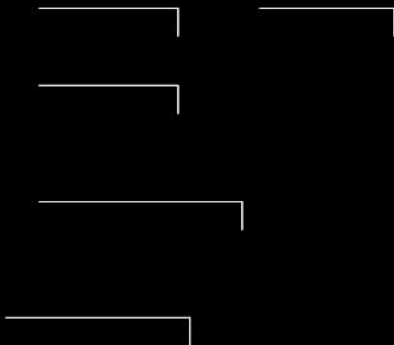
WOO verzoeken



RIEC onderzoek internationale werknemers

Specifieke opdracht/projecten

Uitvoeringsplan Ermermeer en revitalisering Ermerstrand, Primo en Secundo



Opdracht

Project Ermerzand

Project De Tip

Project Wico

Projecten Toenakkers, Tilakkers, Brinkskamp



Opdracht

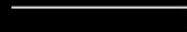
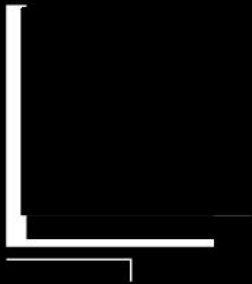
Project Zuiderveld



Project De Kamp



De kosten





Assen, 29 november 2023

Betreft: Opdracht inzet projectleider VVP

Beste [REDACTED],

In de samenwerking binnen het programma Vitale Vakantieparken Drenthe en de gemeente Coevorden kwamen we in 2022 overeen, dat wij voor het revitaliseren van de parken Wico in Schoonoord, De Kamp in Gees en Zuiderveld in Geesbrug een projectleider leveren. Voor alle projecten is een inzet van 200 uur overeengekomen tegen 80 euro per uur met 50% financiering (40 euro exclusief btw) door de gemeente Coevorden.

[REDACTED]
W
In [REDACTED] co constateren we dat de overeengekomen capaciteit/inzet
o [REDACTED] rdt door de bijzondere omstandigheden op dit park (tot en met q3 2023
2 [REDACTED] ling heb je toegezegd de inzet graag te willen verlengen zonder
u [REDACTED] er geval tot en met 2024. Vanuit het programma VVPD kunnen we deze
verlenging realiseren. Dit is conform de afspraak uit de opdrachtbrieven van de
oorspronkelijke contractering:

Mocht gedurende het traject blijken, dat het project meer uren vraagt, dan kan de projectleider in onderlinge afstemming met de contactpersoon van de Taskforce voor dit project voor meer uren ingezet worden. Deze uren worden op basis van dezelfde condities in rekening gebracht.

Zuiderveld/De Kamp

De overschrijding geldt niet voor Zuiderveld (88 uur t/m q3 2023) en De Kamp (51,5 uur t/m q3). Hiervoor houden we vooralsnog vast aan 200 uur voor elk van de projecten. Mocht hier overschrijding in beeld komen, dan gaan we vroegtijdig in gesprek om de wensen van de gemeente Coevorden over extra inzet te vernemen.

Toenakkers/Tilkampen/Brinkskampen

Voor de actualisering van de informatiepositie over en het perspectief voor deze drie parken is een projectleider ingeschakeld vanuit VVPD waar op basis van dezelfde condities uren in rekening worden gebracht.



Wanneer de uitkomst gereed is en de gemeente een keuze over de toekomst heeft gemaakt (qua spoor), worden ook deze trajecten projectmatig opgepakt. Je hebt aangegeven voor minimaal 1 park een projectleider vanuit VVPD te willen inzetten. Dit zal ergens in 2024 zijn. Dit bevestigen we met deze brief. De uren van het voortraject tellen we erin mee, maar stellen voor het maximale aantal uren voor dit project te verhogen naar 250 met een vergelijkbare afspraak over mogelijke verlenging. Mocht tijdens [redacted] traject blijken dat het project meer uren vraagt, dan gaan we hierover in gesprek.

Graag ontvangen we een getekend exemplaar van deze brief retour.

Met vriendelijke groet,
Namens de Taskforce Vitale Vakantieparken,

Voor akkoord:



[redacted]
Programmamanager
VVP Drenthe

[redacted]
programmamanager
VVP Coevorden

Overdrachtsdocument Vitale Vakantieparken Coevorden – 2024

In dit document vind je de zaken die in 2024 (gaan) spelen, samen met een overzicht van handige contactpersonen binnen het programma VVPC en het provinciale programma VVPD.

Algemeen/handig om te weten

- Mijn telefoonnummer blijft hetzelfde en mijn COMcept-mailadres is [REDACTED]@concept.nl (bereikbaar tot 1 februari 2024)
- [REDACTED] is ambtelijk opdrachtgever van VVPC
- Steven Stegen is bestuurlijk opdrachtgever van VVPC
- Link naar website: www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. In alle communicatie verwijzen we naar deze site
- Er is ook een intranetpagina over VVPC: [Vitale vakantieparken \(VVPC\) – Hofnet \(coevorden.nl\)](#). Deze is najaar 2023 nog bijgewerkt.
- Maandelijks was er een opdrachtgeversoverleg met Steven. Daar sloten [REDACTED] en ik bij aan. Goed om de lopende (bestuurlijk gevoelige) zaken af te stemmen
- Maandelijks praatte ik 1-op-1 een halfuurtje bij met [REDACTED] (VVPD) over wat er in Coevorden en in het provinciale programma speelt, ook om de lijntjes kort te houden.
- Alle relevante documenten/stukken zijn terug te vinden op de Q-schijf. Communicatiedocumenten over specifieke parken zijn in het mapje van het betreffende park terug te vinden
- [REDACTED] weet heel veel en is een super handige vraagbaak, met haar stemde ik vaak praktische zaken af rondom versturen brieven, aanmelden voor bijeenkomsten, voorbereiding van bijeenkomsten enzovoort
- N.a.v. invoering Omgevingswet gelden er nieuwe beleidsregels voor wonen in een vakantiewoning. Coevorden heeft als 1 van de weinige Drentse gemeenten in beleid vastgelegd dat de oude beleidsregels (van voor de Omgevingswet) nog gelden en we geen beschikkingen meer afgeven. Zie ook [persbericht VVPD van december](#).
- Een allereerste brief op een park was vaak een 'formele' brief met aanhef en ondertekening. Volgende nieuwsbrieven maakten we altijd op in Coevorden-huisstijl via communicatie
- Linkje naar overdrachtsdocument [REDACTED]: [aandachtspunten en uitvoering VVPC 2024 concept.docx](#)

Overdrachtspunten

Communicatiestrategie 2024

In 2022 en 2023 heb ik een communicatiestrategie opgesteld met de zaken die we dat (half)jaar op ons af zagen komen. Ik raad aan om dat ook voor het nieuwe jaar weer te doen en om deze strategie met (een deel van) het programmateam te maken. In deze strategie nemen we ook een kalender op om te zien wat er precies wanneer gaat gebeuren. Handig voor jezelf om als leidraad te hebben. Het is goed om daarna af en toe bij de projectleiders te checken of de kalender nog actueel is en of er dingen toegevoegd moeten worden. Check [hier](#) de strategie en kalender van 2023.

Als we met een bepaald park aan de slag gingen, maakten we hiervoor een aparte communicatiestrategie (bijv. voor Wico). Zo hadden we van tevoren al in beeld hoe we op/met het park wilden communiceren, welke issues er speelden en met wie we op het park te maken hadden. Ook kaderen we daar al duidelijk af waar mensen wel of niet over kunnen meepraten, zodat je van tevoren daar goede verwachtingen in kunt managen richting bungaloweigenaren en andere belanghebbenden.

Actie: communicatiestrategie & -kalender 2024 opstellen

Tilkampen, Toenackers en Brinkskamp

Voor de vakantieparken De Tilkampen, Toenackers en De Brinkskamp is er in 2020 geen programmadoel (revitaliseren, transformeren of uitblinken) vastgesteld. [Bureau Ruimte &](#)

Met opmerkingen [REDACTED] 1: Dit klopt niet. Dat is wel degelijk gebeurd. Allen namelijk terug naar de bedoeling/recreatie. In de heroverweging in 2021 is bij o.a. Toenackers de vraag naar boven gekomen of transformeren toch niet een betere strategie en een haalbare zou zijn. Door de perikelen op Wico is nu besloten er een derde nog eens naar te laten kijken om vergelijkbare discussie te voorkomen.

Vrije Tijd gaat eind 2023/begin 2024 onderzoeken wat een realistisch en haalbaar einddoel is voor ieder park. In december 2023 hebben er 3 bijeenkomsten plaatsgevonden (1 op elk park) om de bungaloweigenaren bij te praten over het programma Vitale Vakantieparken Coevorden en het onderzoekstraject.

Naar verwachting is de uitkomst van het onderzoek in februari 2024 bekend. Als de uitkomst 'transformatie' is, dan is hierop uiteindelijk een raadsbesluit nodig om het bestemmingsplan te wijzigen. Het is in februari aan het College om te bepalen hoe we verder gaan met deze parken, ook gezien het aflopen van het programma in 2024 en wat haalbaar is qua personele capaciteit.

Met opmerkingen 2]: Niet alleen voor bestemmingsplanwijziging raadsbesluit nodig. Ook om deze koers uit te werken want hij wijkt af van het programma plan!

In december hebben we – na de bijeenkomsten – nog een brief verstuurd naar bungaloweigenaren op de parken om een terugkoppeling te geven over de informatiebijeenkomst. Degenen waarvan we een mailadres hadden (of dat later hebben doorgegeven aan Hendrika) hebben ook de presentaties ontvangen die tijdens de informatiebijeenkomsten zijn gegeven.

Op de website is ook een Q&A toegevoegd over het onderzoek op deze 3 parken.

Actie: Q&A's actueel houden bij nieuwe ontwikkelingen. Zodra einddoelen bekend zijn en we per park aan de slag gaan, dan per park apart communiceren

Actie: voorbereiden communicatiemoment als einddoel voor de parken bekend is

De Tip

Op De Tip onderzoeken we of transformeren naar wonen mogelijk is. In december is er een nieuwsbrief uitgestuurd met de laatste stand van zaken. Nog niet bekend wie dit park gaat oppakken na vertrek [REDACTED].

Actie: afronden nieuwsbrief De Tip. Concepttekst is klaar, zou gecheckt worden door [REDACTED] maar niets meer over gehoord. Onbekend wie nu projectleider is van De Tip. Zie ook mijn laatste mail hierover met de laatste versie: [\\emmen.intern\projecten\Programma management\VI Vitale Vakantie Parken\Project II Fase I De Tip\communicatie eigenaren\RE_brief de tip.msg](#)

Wico

Op dit moment onderzoekt Bureau Ruimte & Vrije Tijd de recreatieve potentie van het park. De onderzoeksresultaten worden in februari verwacht. We hebben met de werkgroep op het park afgesproken dat iedereen zich aan de uitkomsten verbindt, ongeacht wat deze uitkomsten zijn. Ook is afgesproken dat de werkgroep communiceert met iedereen op het park (wij voorzien ze dan van input), maar de vraag is of dit in de praktijk wel echt het geval is. Een aantal bungaloweigenaren geven namelijk aan niets te hebben ontvangen na de vorige nieuwsbrief. Aandachtspunt dus.

Met opmerkingen 3]: Transformatie is geen optie - in de projectopdracht aan BR&VT staat dit als kader. Dus de recreatieve mogelijkheden worden onderzocht! Ook dual geen optie.

Actie: in het nieuwe jaar moet er mogelijk weer een nieuwsbrief uit, aangezien de laatste nieuwsbrief van afgelopen juni was. Goed om timing & inhoud af te stemmen met de projectleider ([REDACTED]).

Actie: nadenken/voorbereiden manier om de onderzoeksresultaten van Bureau Ruimte & Vrije Tijd bekend te maken richting bungaloweigenaren (mits onderzoek doorgaat). Mijn advies is om dit persoonlijk toe te lichten i.p.v. bijvoorbeeld per brief.

Ermerzand

Op Ermerzand onderzoeken we of transformeren naar wonen mogelijk is. Projectleider is [REDACTED]. Ik heb regelmatig meegelezen met (nieuws)brieven en Q&A's naar bungaloweigenaren, in afstemming met [REDACTED].

Actie: besluit wel/niet transformeren in 2024 = communicatiemoment.

Primo, Secundo & Ermerstrand

Op Primo, Secundo & Ermerstrand blijft de recreatiebestemming bestaan. We zijn hier in maart '22 begonnen met een ophaaldag. Op dit moment doorlopen we op deze parken een handhavingstraject met (V)LODs om permanent wonen te stoppen. Ook is er samen met een vertegenwoordiging van de parken een uitvoeringsplan gemaakt (opgeleverd in zomer 2023) over de recreatieve toekomst van het park. We houden bungaloweigenaren periodiek op de hoogte via een nieuwsbrief. De laatste nieuwsbrief is van september 2023.

Actie: nieuwsbrief met update over handhavingstraject/realiseren uitvoeringsplan?

Begrijpelijke (V)LODs

Op de parken waar wij handhaven kregen we terug dat de brieven met (V)LODs niet te lezen zijn. Er staat veel juridische taal in. Daarom heb ik overleg gehad met [REDACTED] en [REDACTED] en hebben we besloten om een flyer te maken om in eenvoudige taal uit te leggen wat er in de brief staat. Daarnaast heb ik wat tekstsuggesties gedaan om de bestaande (V)LOD-brieven duidelijker te maken.

Actie: de tekst van de brieven is deels aangepast. [REDACTED] bespreekt de flyer nog met andere juristen. Goed om in dit in 2024 weer op te pakken en na goedkeuring op de tekst de flyer te laten opmaken, zodat deze bij volgende brieven als bijlage meegestuurd kan worden. Je vindt de suggesties voor de brieven en de teksten voor de flyers hier:

[\\emmen.intern\projecten\Programma management\VI Vitale Vakantie Parken\Communicatie programma\Extern algemeen\Begrijpelijke \(V\)LODs](#)

Website

De website www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken is de uitvalsbasis van de communicatie over verschillende parken. We hebben ervoor gekozen om op de website per park informatie te delen. Je vindt hier een kort algemeen tekstje over het betreffende park en een Q&A over onze activiteiten op dit park. De tekst is samen met de betreffende projectleider tot stand gekomen. Handig om deze actueel te houden als het park weer een mijlpaal bereikt of bij te werken na afloop van een bijeenkomst. En goed om in alle communicatie naar deze website te verwijzen.

Actie: actueel houden website i.s.m. projectleiders

Afvalbeleid op vakantieparken

Eind '23 ontstond er best veel commotie op de vakantieparken n.a.v. een brief van de gemeente over het gewijzigde afvalbeleid. We hebben er in het laatste programmateam-overleg daarom voor gekozen om een Q&A toe te voegen op de afvalpagina van de website, zodat we in onze communicatie mensen hier naartoe kunnen verwijzen. Lastige is dat het afvalbeleid in principe een losstaand spoor is, maar wel direct de vakantieparken raakt. Dit maakte ook dat er intern wat verwarring was over wie wat oppakt. [REDACTED] zou mij een overzicht aanleveren van de binnengekomen vragen (en antwoorden), maar hierop heb ik niets ontvangen. Status: [REDACTED] heeft bij [REDACTED] gecheckt of zij iets heeft gehad.

Actie: opstellen Q&A (input moet van inhoudelijke collega komen), begrijpelijk overzicht van creëren en laatste check door [REDACTED] voor hij online kan

Actie: goed om de link naar de veelgestelde vragen ook mee te nemen in toekomstige nieuwsbrieven over VVP, want er komen nog steeds veel vragen binnen.

Rondje langs de afdelingen

In het najaar van 2023 hebben we een rondje gemaakt langs verschillende team-/afdelingsoverleggen over het programma VVPC. Met als doel ze bij te praten over wat er speelt en in gesprek te gaan over hoe zij te maken hebben met het programma (en wat zij bijv. missen of nodig hebben van ons). Dit rondje is nog niet helemaal afgemaakt. We hebben in het programmateamoverleg afgesproken dat we na de afronding hiervan een berichtje plaatsen op Hofnet om hier nog even op terug te kijken en nog even weer

aandacht te creëren voor het programma. Dit berichtje wordt geplaatst door iemand uit het programmateam.

Actie: status checken tijdens volgend PT-overleg

Omgevingswet 2024

Op 1 januari 2024 gaat de Omgevingswet in. Daarin verandert er ook iets voor het beleid voor permanent wonen op vakantieparken. Vóór de invoering van de Omgevingswet was het zo dat bewoners die konden aantonen dat ze voor 2003 al in een huisje woonden een persoonsgebonden beschikking (dat is een persoonlijke toestemming om te mogen wonen op een park waar dat in principe niet is toegestaan) aan te vragen. Ná de invoering van de Omgevingswet is het zo dat iedere bewoner dat mag doen. Maar dat een bewoner het mag doen, wil niet zeggen dat de gemeente hierin meegaat. De gemeente gaf namelijk al een tijdje geen beschikkingen meer af. En ook met de komst van de nieuwe Omgevingswet is de kans op het succesvol aanvragen van een persoonsgebonden beschikking heel klein. De gemeente kijkt namelijk naar de situatie van het park als geheel (is het recreatie of wonen?) en beoordeelt op basis daarvan of iemand een beschikking krijgt. Mogelijk komen hier wel vragen over van bewoners die zo'n beschikking willen aanvragen. Het is goed om in dat geval hierover iets mee te nemen als we een nieuwsbrief versturen naar een park. En dit aan te passen in de Q&A's op onze website. Op dit moment is het niet noodzakelijk om hier aparte communicatie voor op te zetten. Zie ook [persbericht VVPD](#) voor meer info.

Actie: Evt. meenemen in nieuwsbrief en Q&A's als we hier vragen over krijgen

Contactpersonen

Naam	Functie	Contactgegevens	Opmerking
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Steven Stegen			Bestuurlijk opdrachtgever VPC
---------------	--	--	----------------------------------

Overzicht te regelen onderwerpen De Tip (De Kiel): een voorzet (4 december 2023)

Vertrekpunt:

- Regelen in een BP/BOPA wat juridisch mogelijk is.
- Transformatieplan ter beschrijving van het doorlopen proces en toelichting op de keuzes.
- Overeenkomst om afspraken over uitvoering van maatregelen en financiële zaken overeen te komen, voor zover die niet in het BP/BOPA geregeld kunnen worden.

Onderwerp	BOPA	transformatieplan	overeenkomst
Systematiek: 'woonbestemming', 'postzegels in het groen', functieaanduidingen etc.	NVT (BOPA)	beschrijven	
Maximum aantal woningen	bestaand	beschrijven	
Situering woningen op het perceel: afstanden, rooilijnen e.d.	Bestaand		
Maatvoering woningen: oppervlakte, hoogtes e.d.	Bestaand		
Maatvoering bijbehorende bouwwerken (aan- uit- en bijgebouwen en overkappingen)	Bestaand		
Uitsluiten vergunningvrij bouwen	Waar mogelijk regelen	beschrijven	
Landschappelijke inpassing / groene rand	Bestaand	beschrijven	
Vormgeving erfafscheiding (wel/geen schuttingen)	Gebouwde schuttingen uitsluiten (alleen groen)		
Omgaan met niet-benutte bouwrechten binnen park	Nvt (speelt bij de als 'wonen' bestemde percelen, maar die vallen buiten de BOPA)	beschrijven	X (indien nodig)
Beschermen bestaande groenstructuren	ja	beschrijven	
Meerwaarde / kwaliteitsimpuls	nvt	beschrijven	borgen uitvoering
Beschermen landschappelijke waarden	X	beschrijven	
Beschermen cultuurhistorische waarden	x		
Inrichtingen tuinen/erven (max percentage verharding?)	Ga uit van 20% (van het erf, zonder de bebouwing)	beschrijven	
Inrichting openbare ruimte		beschrijven	X
Relatie met /afstand tot omliggende functies (m.n. De Eeke)	X!	beschrijven	

Toegestane gebruik (Wonen plus beroep aan huis?)	Uitsluiten, m.u.v. niet verkeersaantrekkende bedrijvigheid		
Borging beheer en onderhoud		beschrijven	x
Toegankelijkheid gebied			
Eisen Bouwbesluit		x	x
Afkoppelen hemelwater?		X (indien nodig)	X (indien nodig)
Afvalinzameling		x	X
Voorzien in Voldoende Parkeergelegenheid	X (toets parkeernorm)	beschrijven	X (indien nodig)
Nadeelscompensatie (planschade)			x
vereveningsbijdrage			x
Verduurzaming		X (indien nodig)	X (indien nodig)
Beschrijving problematiek: gebrek aan toeristisch perspectief		x	

Overzicht te regelen onderwerpen De Tip (De Kiel): een voorzet (4 december 2023)

Vertrekpunt:

- Regelen in een BP/BOPA wat juridisch mogelijk is.
- Transformatieplan ter beschrijving van het doorlopen proces en toelichting op de keuzes.
- Overeenkomst om afspraken over uitvoering van maatregelen en financiële zaken overeen te komen, voor zover die niet in het BP/BOPA geregeld kunnen worden.

Onderwerp	BOPA	transformatieplan	overeenkomst
Systematiek: 'woonbestemming', 'postzegels in het groen', functieaanduidingen etc.	x	beschrijven	
Maximum aantal woningen	X	beschrijven	
Situering woningen op het perceel: afstanden, rooilijnen e.d.	X		
Maatvoering woningen: oppervlakte, hoogtes e.d.	X		
Maatvoering bijbehorende bouwwerken (aan- uit- en bijgebouwen en overkappingen)	X		
Uitsluiten vergunningvrij bouwen	X	beschrijven	
Landschappelijke inpassing / groene rand	x	beschrijven	
Vormgeving erfafscheiding (wel/geen schuttingen)	x		
Omgaan met niet-benutte bouwrechten binnen park	x	beschrijven	X (indien nodig)
Beschermen bestaande groenstructuren	x	beschrijven	
Meerwaarde / kwaliteitsimpuls	X, voor zover planologisch relevant	beschrijven	borgen uitvoering
Beschermen landschappelijke waarden	X	beschrijven	
Beschermen cultuurhistorische waarden	x		
Inrichtingen tuinen/erven (max percentage verharding?)	x	beschrijven	
Inrichting openbare ruimte		beschrijven	X
Relatie met /afstand tot omliggende functies (m.n. De Eeke)	x	beschrijven	
Toegestane gebruik (Wonen plus beroep aan huis?)	X		
Borging beheer en onderhoud		beschrijven	x
Toegankelijkheid gebied	X		
Eisen Bouwbesluit		x	x

Afkoppelen hemelwater?		X (indien nodig)	X (indien nodig)
Afvalinzameling		x	X
Voorzien in Voldoende Parkeergelegenheid	X	beschrijven	X (indien nodig)
Nadeelscompensatie (planschade)			x
vereveningsbijdrage			x
Verduurzaming		X (indien nodig)	X (indien nodig)
Beschrijving problematiek: gebrek aan toeristisch perspectief		x	

Vragen en antwoorden over de eventuele transformatie van Ermerzand

1 december 2023

De nieuwe vragen en andere aanpassingen ten opzichte van de vorige versie zijn geel gemarkeerd

De vragen zijn ingedeeld naar de volgende onderwerpen:	Pagina
1. Initiatieffase	2
2. Park en gemeenschappelijke ruimte	9
3. Taxatie en verevening	11
4. Toets Bouwbesluit	15
5. Financieel	17
6. Planning	19
7. Besluit	20
8. Transformatieplan, bestemmingsplan en kwaliteitsimpuls	22

Hierbij een overzicht van de meest gestelde vragen door individuele eigenaren over de transformatie van Ermerzand. Wij gaan er vanuit dat de beantwoording van deze vragen voor meer eigenaren interessant kan zijn. Daarnaast zijn ook de vragen en antwoorden meegenomen, die zijn gemaakt naar aanleiding van de bijeenkomst in 2021 met park Ermerzand en gemeente. Wij kunnen ons voorstellen dat er nieuwe eigenaren op het park zijn die ook geïnteresseerd zijn in de antwoorden op deze eerdere vragen.

Deze vorige vragenlijst van 28 oktober j.l. is uitgebreid met de vragen die door eigenaren zijn gesteld in de inloopbijeenkomst van 2 november j.l. Soms zijn er ook aanvullende vragen gesteld op vraag, die zijn nu als subvraag aan die vraag toegevoegd. Indien door een eigenaar een vraag is gesteld, die al was opgenomen in deze lijst, is gekeken of een aanvulling op de beantwoording meer duidelijkheid geeft.

U kunt uw vragen ook blijven indienen in de mail gericht aan transitie.ermerzand@gmail.com.

Na de themabijeenkomst met de eigenaren op 9 december a.s. komen we met een nieuw vragen en antwoorden overzicht.

1. INITIATIEFFASE

Vraag 1.1

Wie is initiatiefnemer geweest voor de transformatie van recreatie naar wonen?

Antwoord

De vereniging Ermerloo heeft in 2015 een verzoek (initiatief Ermerloo) ingediend bij de gemeente met de wens om een beperkt aantal bungalows te mogen ontwikkelen, die het karakter 'levensloopbestendig' zouden krijgen. Daarbij was het niet de bedoeling de functie van het park als geheel te veranderen. De vereniging streefde naar meer diversiteit. Uiteindelijk heeft dit initiatief het niet gehaald.

De gemeenteraad van Coevorden heeft datzelfde jaar mede naar aanleiding van dit initiatief opdracht gegeven een pilot te starten met het omzetten van het recreatiepark Ermerzand naar een woonpark. Daarbij is eerst de recreatieve vitaliteit van het park onderzocht.

In 2017-2018 heeft het ZKA in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en de Drentse gemeenten een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd naar de huidige recreatieve vitaliteit van de parken in onze provincie. De gemeente Coevorden heeft vervolgens aan de hand van dit onderzoek, eigen visie en beleid alle vakantieparken in haar gemeente beoordeeld op toekomstig gebruik. In principe zijn alle parken in de gemeente geschikt voor recreatie. Wel is het recreatief potentieel of de opgave om parken terug te laten keren naar recreatie verschillend. De gemeenteraad van Coevorden heeft besloten dat alle parken hun recreatieve bestemming behouden met uitzondering van de parken Ermerzand en De Tip. In 2015 was al besloten dat deze beide parken konden starten met een pilot transformatie naar wonen. Als er geen overeenstemming tussen alle eigenaren en de gemeente wordt bereikt over de toekomst van het park, dan blijven ook deze parken een recreatieve bestemming houden.

Met de andere parken wordt fasegewijs gekeken naar een gezonde, recreatieve toekomst. Op permanente bewoning wordt op deze parken gehandhaafd.

Een verandering naar een woonbestemming levert op dat de huidige, deels illegale bewoningssituatie, gelegaliseerd wordt.

Om een besluit te kunnen nemen over een mogelijke bestemmingswijziging, worden eerst de consequenties in beeld gebracht om voor de eigenaar en de gemeente op basis van alle plussen en minnen een gedegen keuze te maken.

Vraag 1.2

Waarom komt Ermerzand in aanmerking om te transformeren naar wonen?

Antwoord

Ermerzand is op dit moment niet vitaal. Daarmee bedoelen we dat het park nu geen tot weinig recreatieve mogelijkheden biedt voor vakantiegangers en toeristen. Het park heeft ook zelf aangegeven open te staan voor een wijziging naar een park waar gewoond mag worden. Bovendien ligt het park dicht tegen het dorp Erm aan. De gemeente heeft als doel; één park, één plan. Door de vele perceelsgebonden beschikkingen die in het verleden zijn afgegeven, bereiken we met een woonbestemming meer gemeenschappelijk gebruik. Ten slotte zijn de bungalows van goede kwaliteit om te gebruiken als permanente woning. De keuze om te transformeren wordt uiteindelijk gemeenschappelijk gemaakt door de woningeigenaren op het park en het college van de gemeente.

Vraag 1.3

Wanneer is het project voor Vitale Vakantieparken Coevorden geslaagd? En wanneer voor de eigenaren? Wat is het belang van de gemeente?

Antwoord

Vitale Vakantieparken Coevorden (VVPC) is een programma binnen de gemeente en maakt onderdeel uit van het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe. Doel van het programma is om de vakantieparken in Drenthe vitaal te maken. Recreatie is belangrijk voor

Drenthe. Het zorgt voor werkgelegenheid, inkomsten (economie) en houdt de leefbaarheid in Drenthe in stand. Winkels of horeca kunnen open blijven door de toeristen. Recreatie vraagt ook om verblijfsaccommodatie. Voor kort verblijf, denk aan hotels en bed & breakfast voorzieningen, en voor langer verblijf, zoals campings en vakantieparken. Een vakantiepark is vitaal als de verblijfsaccommodatie aansluit bij de vraag van huidige en toekomstige toeristen of mogelijk moet worden gemoderniseerd. Als een park geen toekomstperspectief heeft in recreatie, kan gekeken worden naar een andere bestemming, zoals (flex)wonen, terug naar de natuur, inzetten voor zorg, enz.

De Transitiecommissie is nu druk bezig om alle consequenties van transformatie met voor- en nadelen in kaart te brengen, zodat eigenaren een goede afweging kunnen maken over het besluit om wel/niet te transformeren.

Het programma VVPC is voor de gemeente geslaagd wanneer alle vakantieparken in het programma vitaal zijn of - wanneer dit niet mogelijk was - een andere bestemming hebben gekregen. Voor Ermerzand geldt dat nu al enkele jaren gesproken wordt over transformatie naar wonen. Ook als we na serieus onderzoek tot de conclusie komen dat hiervoor geen draagvlak is en we gezamenlijk afspraken maken over het opnieuw recreatief gebruiken van het park, waarbij niet-rechtmatige permanente bewoning wordt beëindigd, is het traject voor de gemeente geslaagd. In de wetenschap dat de bungalows met een perceelsgebonden beschikking een woonfunctie behouden.

Voor de eigenaren ontstaat er duidelijkheid over de toegestane gebruiksfunctie van het bungalows. Wanneer het draagvlak onder transformatie te gering is, zal uiteraard het traject voor die eigenaren die graag op het park blijven wonen niet geslaagd zijn.

Vraag 1.4

Is het ook mogelijk om te kiezen voor een hybride constructie, waarbij wonen én recreëren is toegestaan?

Antwoord

In het programma Vitale Vakantieparken gaan we, zoals eerder aangegeven, uit van 1 plan voor elk park. Voor een recreatief vitaal park is permanent wonen niet aan de orde. Deze parken blijven bedoeld voor recreatie. En wonen en vakantie houden vaak niet samen. Toestaan van permanent wonen is alleen bedoeld voor parken zonder een toeristische toekomst en waar permanent wonen al voor een deel toegestaan is. Zoals ook bij Ermerzand het geval is. Woningeigenaren beslissen mee om al dan niet te veranderen naar wonen.

Vraag 1.5

Met mijn perceelbeschikking heb ik toch al de bestemming wonen?

Antwoord

Nee, dit is niet het geval. Het bestemmingsplan op het gehele park is recreatie. Eigenaren met een persoonsgebonden beschikking mogen er zelf wel wonen, maar kunnen deze beschikking niet doorgeven aan familie of andere kopers. Bij een perceelbeschikking mogen de huidige eigenaren er wonen en bij verkoop ook de nieuwe eigenaren. Een beschikking is een soort van toestemming op het gebruik, ondanks het geldende bestemmingsplan.

Vraag 1.6

Wat zijn de voordelen om als woningeigenaar mee te veranderen naar wonen?

Antwoord

Op dit moment wordt er veel gewoond op Ermerzand, maar is wonen voor velen officieel niet toegestaan. Het park heeft namelijk de bestemming recreatie. Transformatie naar wonen betekent dat het park niet meer als vakantiepark wordt aangemerkt, maar als een gebied waar legaal gewoond mag worden. Dat heeft als voordelen financiële voordelen en legalisatie van onrechtmatig gebruik.

Voor eigenaren die op dit moment geen persoons- of perceelsgebonden beschikking hebben, maar wel in de vakantiewoning wonen, betekent transformatie dat u de woning na de transformatie naar een woonbestemming legaal mag bewonen of verhuren voor bewoning. Het financiële voordeel voor individuele eigenaren wordt gevormd door de waardestijging van het perceel (woonpercelen hebben een hogere waarde dan recreatiepercelen). Wanneer u

beschikt over een perceelsgebonden beschikking is die waardestijging kleiner, omdat de woonfunctie op dit perceel al is toegestaan.

Tot slot is het transformatieproces ook een moment om na te denken over de toekomst van het park: wat is goed zoals het is, wat kan anders of beter wat willen we als eigenaren en gemeente. Van de verbeteringen of extra mogelijkheden die hierdoor ontstaan profiteert ook iedereen die meegaat in het transformatieproces.

Het voordeel van nu meegaan in de transformatie is dat de kosten over vele eigenaren gespreid kunnen worden. Iemand die niet meedoet en op een later moment alsnog wil transformeren komt voor hogere kosten te staan.

Vraag 1.7

Wat betekent veranderen naar wonen voor mij als eigenaar van een bungalow?

Antwoord

Veranderen naar wonen betekent dat, mocht u geen persoons- of perceelsgebonden beschikking hebben, u na de transformatie officieel mag wonen in uw bungalow. Als woningeigenaar bepaalt u zelf of u mee wilt veranderen naar een woonbestemming. Als er sprake is van waardevermeerdering van uw bungalow omdat u verandert naar wonen, is die waardevermeerdering voor u als woningeigenaar. De kosten die gemaakt moeten worden voor het uitvoeren van alle maatregelen die in het transformatieplan staan benoemd zijn daarentegen ook voor u als eigenaar. De gemeenteraad van gemeente Coevorden heeft verder besloten om een vereveningsbijdrage te heffen op de totale waardevermeerdering. Deze is vastgesteld op 20% van de waardestijging. De resterende 80% van de waardestijging is voor de eigenaar. Daaruit kunnen kosten van transformatie worden betaald. Hoe lager de kosten, hoe groter het voordeel voor de eigenaren. De vereveningsbijdrage wordt door de gemeente besteed aan recreatie en toerisme binnen de gemeentegrenzen. Het dient als compensatie voor het verloren gaan van recreatie op Ermerzand. De bestedingsdoelen zijn door de gemeenteraad vastgelegd. De wijze waarop de waarde wordt bepaald staat vermeld onder 3, Taxatie en verevening.

Vraag 1.8

Wat gebeurt er als ik niet mee verander naar wonen?

Antwoord

Bij voldoende animo op het park om te veranderen naar wonen, wijzigen we het bestemmingsplan van recreatie naar wonen. Als u niet mee wilt doen, houdt uw woning de bestemming recreatie. Dat betekent dat u niet mag wonen in uw bungalow. U mag deze alleen gebruiken voor de recreatieve verhuur of als tweede woning voor uzelf. Daarnaast bestaat nog de optie van het overgangsrecht. Zie uitleg hierover in vraag 7.4 en 7.5

Vraag 1.9

De gemeente wil samenwerken met ons park voor transformatie. Uit de stukken blijkt niet dat de gemeente een goed en een toereikend beeld heeft van het park. Welke inspanning gaat de gemeente doen in dit kader?

Antwoord

Vanuit het programma Vitale Vakantieparken wordt geïnvesteerd in het bijeenbrengen van de juiste informatie. Daarbij gelden twee zaken: in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) beschikken we niet automatisch over informatie die bij andere afdelingen van de gemeente vastligt. In het kader van uw privacy is dit niet toegestaan. Daarnaast verandert door verkopen en verhuur de actualiteit regelmatig. Wij krijgen daar niet automatisch bericht van. Dus het kan zijn dat bepaalde kennis die we hebben niet meer helemaal actueel is.

Daarnaast heeft Vitale Vakantieparken Drenthe een quickscan van Ermerzand uitgevoerd, waarin wordt aangegeven hoe kansrijk transformatie is en welke zaken dan geregeld zouden moeten worden. Deze quickscan is opgesteld door Vitale Vakantieparken Drenthe en samen met het bestuur van de CVE besproken en aan de commissie verstrekt.

Door contact met bestuur en bezoeken aan het park proberen we steeds een zo goed mogelijk beeld te hebben van wat er leeft en speelt. We nodigen u van harte uit om contact te zoeken als u ons wilt informeren over zaken.

Vraag 1.10

Erkent de gemeente Coevorden dat zij het probleem zelf heeft gecreëerd door permanente bewoning toe te staan? Als nu gezegd wordt dat problematiek ontstaat door verschillen tussen recreatie en wonen?

Antwoord

In het verleden is er op beleid, inzichten en afwegingen van toen gekozen voor het verstrekken van persoons- en perceelsgebonden beschikkingen. Inmiddels is er veel veranderd. Zowel aan kennis over bewoning op vakantieparken, het gebruik van vakantieparken door verschillende groepen in de samenleving als aan de vraag op de woningmarkt, zowel in de markt voor vakantiewoningen als in de markt voor permanente woonruimte. Dit maakt dat voortschrijdend inzicht is ontstaan wat wel en niet wenselijk is. En dat er nu andere keuzes gemaakt worden dan 15-20 jaar geleden.

Vraag 1.11

Bij welk percentage komt Ermerzand in aanmerking om te transformeren naar wonen?

Antwoord

De gemeente werkt mee aan transformatie als het grootste deel van de eigenaren kiest voor transformatie. Het exacte aantal blijft een afweging en het komt niet op 1 aan. Daarmee hebben de eigenaren onderling ook een gezamenlijk belang of gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Vraag 1.11b

Wat is "het grootste deel"?

Antwoord

Momenteel heeft de gemeente geen harde eis gesteld als ondergrens voor minimale deelname. Eerder is aangegeven dat in ieder geval ca. 165-170 eigenaren mee zouden moeten doen. Vooralsnog is er voor gekozen om de situatie te beoordelen als bekend is hoeveel eigenaren met de transformatie meegaan. Voor een eventuele bestemmingswijziging zal het besluit voor de transformatie ook nog moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad die een definitief besluit neemt.

Vraag 1.11a

Heeft de uitspraak van de Hoge Raad nog invloed hierop? Ik heb begrepen dat de Hoge Raad gesteld heeft dat iedereen mee moet doen. Is hier al meer duidelijkheid over?

Antwoord

Er wordt op dit moment uitgezocht in hoeverre de uitspraak van de Hoge Raad over deelname aan transformatie in een situatie zoals Ermerzand (grond collectief eigendom) van toepassing is in Ermerzand. Hier wordt een extern deskundige bij betrokken.

Vraag 1.12

Wat gebeurt er als het park niet transformeert?

Antwoord

In die situatie behoudt het park haar huidige bestemming van recreatie. Dan zal de gemeente, samen met het eigenaren, bespreken hoe de bungalows waar niet permanent mag worden gewoond weer gebruikt worden voor recreatie. De gemeente zal dan hierop handhaven, zoals op dit moment ook bij andere parken gebeurt. Eigenaren met een perceelsgebonden beschikking of een persoonsgebonden beschikking kunnen ook in die situatie wel blijven wonen.

Vraag 1.12a

U stelt dat de gemeente gaat handhaven als het park niet transformeert. Mag de gemeente handhaven bij eigenaren die bijvoorbeeld al langer dan 10 jaar op een recreatiepark hebben gewoond?

Antwoord

Op een recreatiepark mag niet worden gewoond, tenzij de eigenaar in het bezit is van een persoonsgebonden- of perceelsgebonden beschikking. De duur van de eventuele bewoning is voor handhaving niet van belang.

Vraag 1.13

Maakt de gemeente onderscheid tussen woonpark en woonwijk?

Antwoord

Bij transformatie van vakantieparken naar een woonbestemming is het de keuze aan gemeente en park(eigenaren) op welke wijze een park na transformatie wordt ingericht. Omdat het gaat om een bestaande situatie is een 'ombouw' naar een gewone woonwijk niet realistisch. Vaak is dit ook niet wenselijk: een park dat voor transformatie in aanmerking komt heeft vaak een ander karakter dan een 'echte' woonwijk: veel groen, kleinschalig, collectief eigendom et cetera. Vaak is het de opgaven en de wens om dat bijzondere karakter juist in stand te houden.

Vraag 1.14

Onder welke voorwaarden zijn de huidige beschikkingen voor permanente bewoning afgegeven?

Antwoord

Zie beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden, augustus 2010, Artikel 3, Voorwaarden voor verlening Persoonsgebonden Beschikking:

"3.1. Om in aanmerking te komen voor een Persoonsgebonden Beschikking dient aan de volgende twee voorwaarden te worden voldaan:

- a. de Bewoner moet voor, maar in ieder geval op 31 oktober 2003 het Recreatieverblijf waarvoor hij een Persoonsgebonden Beschikking aanvraagt permanent hebben bewoond, en deze sedertdien onafgebroken permanent bewonen;
- b. het Recreatieverblijf waarvoor de Persoonsgebonden Beschikking wordt aangevraagd moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit op het moment van de aanvraag stelt aan een reguliere woning."

Vraag 1.15

Op dit moment wordt ook verhuurd aan arbeidsmigranten (thans geheten internationale werknemers shortstay). Is dit toegestaan?

Antwoord

Het is niet toegestaan om een woning met een recreatiebestemming te verhuren aan internationale werknemers. Transformatie naar een woonfunctie betekent dat de regels voor wonen, zoals de gemeente die voor alle woongebieden in het bestemmingsplan heeft vastliggen, van toepassing zijn. Daarin staat dat het niet toegestaan is een woning op te delen in kamers en die aan verschillende personen te verhuren (verkamering/logiesfunctie). Dit betekent dat de huidige ongeoorloofde verhuur aan internationale werknemers ook na de transformatie niet is toegestaan. Met het verhuren van uw bungalow aan een uitzendbureau die het vervolgens verhuurt aan meerdere internationale werknemers bent is de eigenaar nog steeds verantwoordelijk.

Bovendien beraadt de gemeente zich op dit moment op de invoering van zelfbewoningsplicht. Zelfbewoningsplicht is een woning die wordt aangewezen, waarin alleen de eigenaar mag wonen. Het is niet bekend of invoering hiervan voor alle woningen van toepassing wordt of alleen voor woningen in bepaalde gebieden.

Vraag 1.15a

Waarom schrijft de gemeente de eigenaren die nu verhuren aan internationale medewerkers niet aan? Al is het maar om hen te wijzen op de consequenties als er op gecontroleerd gaat worden.

Antwoord

De gemeente is momenteel met diverse verhuurorganisaties en uitzendbureaus in overleg om het gebruik van recreatiewoningen door internationale medewerkers op recreatieparken te beëindigen. Sinds dit najaar heeft de gemeente een huisvestingsbeleid voor internationale werknemers, waarmee verhuurorganisaties alternatieve huisvesting kunnen ontwikkelen.

Vraag 1.16

Wat is het effect van de brief van minister Hugo de Jonge van 29 juni 2023 naar de 2^e kamer? Waarin hij spreekt over dat gemeenten moeten nadenken over wonen op vakantieparken.

Antwoord

Er is een enorm woningtekort. De minister heeft de opdracht om meer woningen te realiseren. Daarbij worden alle opties bekeken, waaronder vakantieparken. Veel provincies en gemeenten hebben weinig zicht op de situatie op de vakantieparken. Daarnaast ontbreekt het vaak aan beleid binnen gemeenten hoe hier mee om te gaan. Drenthe behoort echter bij de provincies die het al wel goed in beeld hebben. De meeste gemeenten binnen de provincie hebben zelfs al een keuze gemaakt over de toekomstige bestemmingen van vakantieparken. In de brief van de minister wordt aangegeven dat er landelijk ongeveer 60 parken in beeld zijn om te wijzigen van recreëren naar wonen. Daarvan liggen er ca. 20 in de provincie Drenthe. Wij denken dat de minister zich onterecht 'rijk rekent'. Met een transformatie komen er niet meer woningen bij – de parken waar transformatie wordt onderzocht worden grotendeels al bewoond.

Vraag 1.16a

U stelt dat minister De Jonge zich rijk rekent, maar als de gemeente gaat handhaven dan komt de gemeente nog meer woningen tekort. Of heeft u hier een oplossing voor?

Antwoord

De markt voor huurwoningen of koopwoningen speelt geen rol in de afweging om het wonen op recreatieparken al of niet toe te staan. Leidend hierin is het toegestane en beoogde gebruik in het geldende bestemmingsplan.

Vraag 1.17

Hoe blijf ik op de hoogte van de vorderingen van het transformatieproces?

Antwoord

De gesprekken die de transitiecommissie heeft met VVPC (de projectleider), de gemeente en externe deskundigen worden vastgelegd in verslagen. Deze verslagen zijn met de eigenaren gedeeld. Daarnaast verzenden gemeente en de transitiecommissie periodiek nieuwsbrieven aan bewoners en eigenaren met daarin een samenvatting van wat er is besproken en een korte vooruitblik naar de toekomst.

Vraag 1.18

Hoe weet ik dat mijn belangen goed worden vertegenwoordigd?

Antwoord

Hiervoor is de transitiecommissie aangesteld in de ALV. Naast de commissie is er een werkgroep gevormd met als doel om als sparringpartner voor de commissie zoveel mogelijk vragen te stellen en te beantwoorden voor de eigenaren, die gaan over zaken waar de eigenaren graag duidelijkheid in willen hebben. Dus geef al uw vragen, aarzelingen en belangen zoveel mogelijk door aan de commissie. Stuur u hiervoor een mail aan transitie.ermerzand@gmail.com. Daarnaast kunt u deelnemen in de werkgroep, waardoor u ook in de gelegenheid bent om uw eigen aandachtspunten in te brengen.

Vraag 1.19

Hoe gaat de gemeente in tussentijd om met verzoeken tot permanente bewoning? Worden deze verleend of ooglukkig toegestaan? Of juist niet?

Antwoord

De gemeente verleent geen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen meer. Dat gebeurde al enige tijd niet meer en ook met de mogelijke transformatie naar een woonpark verleent de gemeente geen nieuwe beschikkingen meer. Dit geldt voor alle vakantieparken. Ten aanzien van het oogluikend toestaan van permanente bewoning: zo lang de gemeente in gesprek is met het park over een transformatie naar een woonfunctie, zal de gemeente niet starten met een actieve handhaving op bewoning zonder beschikkingen.

Vraag 1.20

Gaat de gemeente de afgegeven beschikkingen eraf halen?

Antwoord

Nee, dat is de gemeente nu niet van plan. Tot op heden worden de afgegeven beschikkingen gerespecteerd. Na transformatie zullen deze beschikkingen wel verdwijnen: ze hebben dan immers geen functie meer, aangezien dan iedereen mag wonen.

Vraag 1.21

Hoe wordt het gebruik van de bungalow als 2^e woning gezien?

Antwoord

De bungalow gebruiken als 2^e woning wordt gezien als recreatie.

Vraag 1.22

Welke stappen worden doorlopen in het transformatieproces?

Antwoord

De transformatie wordt doorlopen in 4 fasen, zie hiervoor ook de bijgaande planning

- Fase 1 is de verkenningsfase: Willen we überhaupt gaan onderzoeken of we willen transformeren naar wonen.

Hiervoor is door de transitiecommissie een enquête gehouden onder alle eigenaren, waarvan een grote meerderheid heeft gezegd: Ja, ga maar onderzoeken óf om een keus te kunnen maken wil ik weten hoe het financieel zit. Ook heeft een kleine minderheid aangegeven niet te willen transformeren. Op basis van deze uitkomst is de transitiecommissie verder in gesprek gegaan met de gemeente en VVPD.

Met als uitkomst een getekende afsprakenbrief waarin staat: op basis van welke afspraken we de transitie gaan onderzoeken en het in kaart brengen van alle consequenties

- Fase 2 is de onderzoeksfase: het in kaart brengen van alle consequentie (plussen en minnen) als het park gaat transformeren naar wonen. Op dit moment zitten we nog midden in deze fase. Hierbij wordt o.m. gekeken naar:

- Taxatie van de waardeverandering van het park
- Stedenbouwkundige analyse van het park (wat zijn de kwaliteiten en wat te behouden, verbeteren of afstoten)
- Gesprekken met deskundigen over bepaalde thema's: openbare ruimte, groen, wegen, riolering, algemene voorzieningen, etc.
- Opstellen van een concept transformatieplan (wat wordt anders)
- Bepalen van welke meerwaarde bij een eventuele bestemmingswijziging

- Fase 3: Is de uitwerkingsfase van een gedragen transformatieplan met o.a. een plan van aanpak, planning, financiële paragraaf, etc. Initiatief hiervoor ligt voor een groot deel bij de eigenaren.

Vraag 1.22a Wat wordt hierbij van de eigenaren verwacht?

Antwoord

De eigenaren zullen in onderlinge afstemming een individuele afweging moeten maken over de toekomst van het park.

- Fase 4: Uitvoeringsfase bestemmingsplan. Het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure

Vraag 1.23

Wat zijn de voor- en nadelen van het belastingregime bij een transformatie?

Antwoord

Dit zoeken we op dit moment uit. We verwachten hier in Q1 van 2024 antwoord op te kunnen geven. De gemeente geeft de gevolgen voor forenzenbelasting, toeristenbelasting, woz, afvalstoffenheffing en rioolbelasting aan. Voor inkomstenbelasting vragen we advies van een fiscalist over wat een transformatie in algemene zin voor de inkomstenbelasting betekent. De eigenaar bepaalt zelf of diegene overlegt met een financieel adviseur over zijn of haar persoonlijke situatie.

Vraag 1.24

Per 1 januari 2024 kunnen individuele eigenaren een persoonsgebonden beschikking voor wonen aanvragen. In hoeverre speelt dit nog een rol bij een transformatie?

Antwoord

In principe kunnen eigenaren altijd een aanvraag indienen voor een individuele vergunning (nu nog beschikking). De gemeente toetst deze aanvraag aan gemeentelijke wetgeving, beleid en voorwaarden. Een aanvraag leidt niet automatisch tot toekenning. De gemeente Coevorden stelt op dit moment een beleidskader op voor het al dan niet verlenen van omgevingsvergunningen voor het wonen in een recreatiewoning en binnen welke kaders dit plaatsvindt. Transformatie vindt in principe plaats via een bestemmingswijziging van een geheel park en dus niet via individuele omgevingsvergunningen.

Vraag 1.25

Heeft het voordelen om mijn woonadres buiten het park om te zetten naar mijn bungalow met een perceelsgebonden beschikking op Ermerzand?

Antwoord

U mag zowel wonen op uw huidig adres en in uw bungalow met een beschikking. Het maakt dan niet uit op welk adres u staat ingeschreven.

Vraag 1.26

Welk voordeel heeft een bungalow met een perceelsgebonden beschikking met het transformeren naar wonen?

Antwoord

U mag zowel wonen op uw huidig adres en in uw bungalow met een beschikking. Het maakt dan niet uit op welk adres u staat ingeschreven.

2. PARK EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Vraag 2.1

Wie gaat over de gemeenschappelijke ruimte en de algemene voorzieningen?

Antwoord

De gemeenschappelijke ruimte en de algemene voorzieningen zijn eigendom van het park (CvE en eigenaren), Dus het park beslist hier zelf over. Indien het park wijzigingen wenst van de huidige ruimte en/of voorzieningen is het verstandig dit (bij een transformatie) mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij algemene voorzieningen moet u denken aan: het receptiegebouw, het zwembad, het eiland, de tennisbaan, het strand, de midgetgolfbaan, de speeltuin, etc.

Vraag 2.2

Waarom worden de algemene voorzieningen nu opgepakt en wanneer valt dit besluit?

Antwoord

Los van de transformatie staat het park ook zelf op een bezinningsmoment 'wat te doen met de algemene voorzieningen als het een woonpark wordt?'. Bepaalde voorzieningen worden niet of weinig gebruikt en de vraag ontstaat dan of die voorzieningen in stand moeten worden

gehouden, worden aangepast of worden afgestoten. Het besluit over deze voorzieningen is aan het park zelf, maar moet nu al wel meegenomen worden in het streefbeeld. Zo kunnen we eventuele toekomstige aanpassingen meenemen in het bestemmingsplan.

Vraag 2.3

Hoe wordt het besluit over wel of niet handhaven van de algemene voorzieningen genomen?

Antwoord

Dat is op dit moment nog niet bekend. De CvE en de VvE zijn hier leidend in.

Vraag 2.4

Als het park getransformeerd wordt tot woonpark, wie is dan verantwoordelijk voor de kosten van infrastructuur (riool, wegen, verlichting, afval)?

Antwoord

Uitgangspunt is altijd dat de eigenaar verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud van de infrastructuur. Bij Ermerzand ligt het huidige eigendom van wegen, riool, verlichting e.d. bij de gezamenlijke eigenaren. Daarmee zijn de gezamenlijke eigenaren op dit moment verantwoordelijk voor de staat en dus de kosten van het onderhoud.

Het is niet zo dat bij transformatie naar wonen de gemeente automatisch eigenaar wordt van de infrastructuur.

Mocht overname eventueel aan de orde komen, dan moet de over te dragen staat van de infrastructuur voldoen aan de huidige eisen en wet- en regelgeving. Er wordt daarbij ook gekeken naar de resterende levensduur. De infrastructuur voldoet hier op dit moment niet aan. Dat zou betekenen dat grootschalig onderhoud of vervanging nodig is. Het is aan de gezamenlijke eigenaren en de gemeente om hierin een keuze te maken.

Vraag 2.5

De grond met infrastructuur is enige jaren geleden door de gemeente aan het park verkocht. Golden deze eisen van de gemeente destijds niet?

Antwoord

In 2018 is de grond inclusief het recht van erfpacht gekocht door het park. De infrastructuur staat hier los van. Immers, die was altijd al eigendom van het park.

Vraag 2.6

De inspectie door de veiligheidsdiensten heeft nog niet aangetoond dat die diensten voldoende ruimte hebben, maar of de constructie van het wegdek die zware voertuigen (brandweer?) aan kan is ook niet onderzocht. Er geldt niet voor niets een beperking voor zware voertuigen op de op de gemeenschappelijke weg. Wie draait op voor de herstelkosten voor het geval dat?

Antwoord

Dat zal niet veranderen. Dit blijft, net als nu ook het geval is, voor de eigenaar van de weg. We hebben de Veiligheidsregio gevraagd om een advies te geven over de huidige situatie. De belasting van de weg door hulpdiensten heeft meer een eenmalig karakter. Ervaring van andere parken leert dat het vaak de eigenaren zelf zijn die de weg belasten met zwaar verkeer, al of niet in opdracht (bv. verhuishagens). Daarnaast is bewegwijzering en bereikbaarheid van de bungalows zeer belangrijk voor de bereikbaarheid van woningen bij een noodsituatie.

Vraag 2.7

Waarom staat in de enquête over de algemene voorzieningen alleen een minimum en maximum variant?

Antwoord

De minimale en maximale variant in de enquête gaan over de algemene voorzieningen van het park Ermerzand. Daar gaat de gemeente niet over, daar gaan de VvE/CvE van het park over.

Ook het park stond in een fase om na te denken over wat zij willen met de algemene voorzieningen. Het transformatieproces is een goed moment om daar keuzes in te maken. Zo kunnen eventuele aanpassingen meegenomen worden in het (mogelijke) nieuwe bestemmingsplan. Er is een minimale en maximale variant uitgewerkt om een keuze te kunnen maken tussen beide uitersten. Dus geen keuze voor óf minimum óf maximum, maar vanuit die uitersten een keuze maken of wellicht ergens ertussen uit te komen. Dat is aan het park zelf.

Vraag 2.8

Ik vind het lastig om keuze te maken over de algemene voorzieningen als ik de financiële consequenties niet ken.

Antwoord

De transitiecommissie heeft besloten om eerst een globale inventarisatie te maken van de wensen omtrent het gebruik en bezit van algemene voorzieningen. Op basis daarvan kunnen verdere uitwerkingen en doorrekeningen worden gemaakt. Om uiteindelijk te komen tot een definitief besluit van de huidige voorzieningen, maar mogelijk ook van nieuwe gewenste ontwikkelingen.

Vraag 2.9

Wat is het afvalbeleid voor recreatiewoningen en woning en met een woonbestemming?

Antwoord

De gemeente heeft onlangs het afvalbeleid met daarbij het effect voor de vakantieparken opnieuw vastgesteld. Als het park valt onder de definitie 'inrichting', wat bij de meeste vakantieparken van toepassing is, dient het park zelf zorg te dragen voor afvoer van het afval. Als het park een woonbestemming krijgt, is de gemeente verplicht om het afval in te (laten) zamelen.

Vraag 2.10

De gemeente stelt dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het riool, afval en dergelijke. Als ik het goed heb begrepen uit de Raadsstukken gaat de gemeente het park verplichten om over te gaan tot het ophalen van het afval door Area. Dat lijkt tegenstrijdig.

Antwoord

De gemeente zal niet verplichten tot het ophalen van het afval door Area, alleen is het volgens de wet wel verplicht het aan te bieden en daarmee afvalstoffenheffing in rekening te brengen.

Vraag 2.11

Wat zijn de kostenconsequenties als de gemeente het ophalen van het afval gaat verzorgen?

Antwoord

Beide situaties zijn moeilijk vergelijkbaar. De kosten zullen waarschijnlijk iets hoger zijn, maar eigenaren kunnen ook hun groenafval aanbieden en ontvangen een pas voor de milieustraat van de gemeente.

3. TAXATIE EN VEREVENING

Vraag 3.1

Waarom wordt een taxatie uitgevoerd?

Antwoord

Om de waardeverandering van de grond te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de grond van de huidige situatie/bestemming en de huidige marktwaarde van de grond van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n

vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele bungalow nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is het gebruiksrecht nu en na de bestemmingswijziging waard? Door de functieverandering verandert de woning niet, alleen de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau wat vertaald wordt naar een waardestijging op perceelsniveau.

Vraag 3.2

In wiens opdracht wordt de taxatie gedaan?

Antwoord

Voor Ermerzand hebben zowel het park als de gemeente mogelijke taxateurs ingebracht. Uiteindelijk is de taxateur gekozen die door het park is ingebracht (Zwanenburg). Zowel het park als de gemeente hebben vooraf aangegeven voldoende vertrouwen te hebben in de deskundigheid en onafhankelijkheid van de gekozen taxateur. Zij worden hierin bijgestaan door een ervaren externe deskundige die betrokken is bij de meeste taxaties van transformatieparken in Drenthe via VVP Drenthe.

Vraag 3.3

Wie betaalt de taxatie?

Antwoord

Alle (externe) kosten die gemaakt worden voor de transformatie worden gedragen door de eigenaren die mee willen transformeren. Dus de kosten voor taxatie worden meegenomen in de totale kosten die voor de transformatie naar een woonfunctie moeten worden gemaakt. De gemeente heeft daarbij aangeboden om de kosten voor te financieren, zodat eigenaren nu niet voor kosten komen te staan, terwijl ze niet weten of de transformatie uiteindelijk doorgaat. Als de transformatie doorgaat worden de kosten betaald door de eigenaren. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 3.4

Bij een woning met een perceelsgebonden beschikking is er toch geen voordeel bij een transformatie?

Antwoord

Ook bij een woning met een perceelsgebonden beschikking zijn er enkele voordelen bij een transformatie en de daaruit volgende bestemmingswijziging:

- a. Een recreatiewoning kan voor maximaal **70%** worden gefinancierd, wat betekent dat 30% eigen geld nodig is. Een reguliere woning (met woonbestemming) kan voor 100% worden gefinancierd.
- b. Voor de financiering van een recreatiewoning wordt 0,8 procentpunt bij de hypotheekrente geteld. De financiële instelling kijkt dan naar de bestemming in het bestemmingsplan. Een beschikking is voor hen niet van belang.

Beide voordelen maken dat er meer mensen kunnen zijn die dan de bungalow kunnen kopen, wat een prijsopdrijvend effect heeft in de woonmarkt.

Het nadeel is dat het belastingregime wat ongunstiger wordt. Dit nemen we mee in de onderzoeksfase.

Vraag 3.4a

Een recreatiewoning met een perceelsgebonden beschikking kan voor 100% gefinancierd worden bij de ING. En als dat bij andere banken anders ligt, dan is dat volgens mij meer in de richting van 70% dan van 30%.

Antwoord

Ook bij de ING kunnen recreatiewoningen inmiddels niet meer voor 100% gefinancierd worden. De eerder aangegeven 30%, moet inderdaad 70% zijn, dit was foutief weergegeven en inmiddels in bovenstaand antwoord aangepast.

Vraag 3.5

Welke kosten kan ik verwachten?

Antwoord

De exacte omvang van die kosten is op dit moment nog niet aan te geven. Gedacht kan worden aan de kosten van de taxateurs, de kosten van de inspectie van de woningen, **de vereveningsbijdrage**, de leges voor de bestemmingsplanwijziging, kosten voor de kwaliteitsimpuls die de provincie vraagt, kosten voor eventuele noodzakelijke of gewenste aanpassingen van **uw recreatiewoning**, de infrastructuur of het groen, enz.

Vraag 3.6

Kunt u d.m.v. een hypothese een voorbeeld geven van de verevening?

Antwoord

Dit doen we niet. In de praktijk merken we dat hypothetische voorbeelden een eigen leven gaan leiden waar betrokkenen zich te veel aan vast houden. Bovendien verschilt de waardeestijging per park.

Vraag 3.7

Ik heb een perceelsgebonden beschikking. Dan is er toch geen sprake van een vereveningsbijdrage? Mijn waarde van de woning wordt lager. Nu is het een unieke positie.

Antwoord

Zie ook vraag 3.4. De vereveningsbijdrage is van toepassing als er sprake is van een waardeestijging. Of er bij de bungalow met een perceelsgebonden beschikking wel of geen sprake is van waardeestijging is dus afhankelijk van de uitkomst van de taxatie en het oordeel van de taxateurs. Op voorhand kunnen we hier niets over zeggen.

Vraag 3.8

Wordt de taxatie nog gewijzigd gedurende het proces?

Antwoord

Een taxatie is altijd een momentopname, diverse factoren zijn aan verandering onderhevig, bijvoorbeeld een gewijzigde waarde peildatum. Verder is de taxatie bedoeld om te komen tot een waardering. Dit is een inschatting, gebaseerd op dat moment geldende referenties en geen exacte wetenschap. Het is bedoeld ter onderbouwing om te laten zien hoe een bepaalde waarde tot stand gekomen is. De bijdrage kan altijd toe- en afnemen in de toekomst. Deze waarden worden na de vaststelling niet meer gewijzigd. Gemeente en parkeigenaren bepalen in het proces volgens het stappenplan transformatie samen wanneer de taxatie wordt uitgevoerd. De waarde die daaruit naar voren komt wijzigt niet meer.

Vraag 3.9

Moet elke bungalow worden getaxeerd?

Antwoord

Nee, de taxateur zal de waardeverandering taxeren op basis van de verandering van het gebruik op de grond (van recreatie naar wonen). Dit doet hij door het gehele park in ogenschouw te nemen, waarbij uitgangspunt is dat elke bungalow gebruik mag maken van 158m². Dit ondanks verschillen in de werkelijke situatie.

Vraag 3.10

Bij de toekomstige bestemming neem ik aan dat het wel om de waarde op dit moment gaat. Dus wat de grond op dit moment van de taxatie waard is met de bestemming recreatie en wat zou het op dit moment waard zijn met de bestemming wonen.

Antwoord

De taxateur beoordeelt de waardeestijging van het transformeren van een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Daarbij zullen alle factoren, zowel positief als negatief, worden meegewogen. Het is aan de taxateur aan te geven in hoeverre deze van invloed zijn.

Vraag 3.11

Is het bekend dat de grond in collectief eigendom is bij de CvE en eigenaren slechts 3 ha. Van de 18 ha. Gebruiken?

Antwoord

Ja, en hier wordt rekening mee gehouden door de taxateurs

Vraag 3.12

Kan de bijdrage voor de transformatie ook betaald worden bij verkoop van de woning?

Antwoord

Nee, de kosten voor de transformatie moeten betaald worden bij de bestemmingswijziging, omdat op dat moment ook de waarde stijging plaatsvindt. Wel kan gebruik worden gemaakt van de financieringsopties zoals omschreven bij het antwoord van vraag 3.13

Vraag 3.13

Hoe gaat de gemeente om met eigenaren die wel mee willen in de transformatie, maar de kosten hiervoor niet kunnen betalen?

Antwoord

De gemeente biedt aan alle eigenaren de volgende financieringsopties aan:

- Betaling in 1 keer, al of niet met een externe individuele financiering
- Betaling in 36 gelijke maandelijkse termijnen

Indien er eigenaren zijn die dit niet kunnen betalen kan het de eigenaar/park zelf nog:

- Een externe financier benaderen voor een financiering met hypothecaire inschrijving.
- Financiering door een collectief van eigenaren die een financiering willen verstrekken met hypothecaire inschrijving, vergelijkbaar met de eerdere aankoop van de grond.

Indien dit ook niet mogelijk is, biedt de gemeente nog maatwerk aan:

- voor diegene die wel mee willen in de transformatie, maar dat niet kunnen betalen. Deze oplossing kan per eigenaar verschillen. Dan vindt een gesprek plaats met Sociaal Domein van de gemeente op basis van alle financiële gegevens van de eigenaar. Dan wordt gezocht naar een individuele oplossing.

Vraag 3.14

Hoe wordt de grondwaarde straks bepaald? Wordt deze residueel bepaald? Of welke andere berekeningswijze wordt gebruikt. (ik hoef dus geen uitleg over dat het alleen over grond gaat, of alleen over de 158 m2 wordt berekend. Het gaat echt over de rekenmethode)

Antwoord

De taxateur legt de rekenmethode uit in het taxatierapport. Verder licht de taxateur de methode toe op de bijeenkomst van 9 december a.s.

Vraag 3.15

Als de bungalow met een perceelsgebonden beschikking niet meegaat met de transformatie, blijft dit dan een recreatiewoning met een woonbeschikking? In die situatie kun je zowel wonen als recreëren. Dat is toch een voordeel? Houdt de taxateur hier rekening mee?

Antwoord

De taxateur weegt deze situatie mee in zijn waardebeoordeling.

Vraag 3.16

Betaal je ook een vereveningsbijdrage als je niet meedoet met de transformatie?

Antwoord

Een eigenaar die niet meedoet met de transformatie hoeft geen vereveningsbijdrage te betalen. Er vindt immers ook geen waardestijging plaats.

Vraag 3.17

Betaal je ook vereveningsbijdrage over het algemene deel waar wij 1/260^e deel eigenaar van zijn?

Antwoord

In principe niet. De taxateur taxeert dit deel niet apart. Wel wegen we de kwaliteit van de directe omgeving mee in de waardestijging van de gebruikte grond van de kavel.

Vraag 3.18

Wordt bij de taxatie meegewogen of een bungalow een goede ligging heeft of een mindere?

Antwoord

Nee, de taxatie wordt uitgevoerd op parkniveau, waarbij niet naar de individuele verschillen per kavel wordt gekeken. Daarnaast houden we voor elke bungalow de minimale kaveloppervlakte van 158 m² aan, dit ondanks individuele grotere kavels in de praktijk.

Vraag 3.19

Voor de vaststelling van de WOZ is het park opgedeeld in regio's. Gebeurt dat ook bij de vaststelling van de vereveningsbijdrage?

Antwoord

Nee, we voeren de taxatie uit op parkniveau. Daarnaast is de vereveningsbijdrage een vast percentage van 20% die is vastgesteld door de gemeenteraad van Coevorden.

Vraag 3.20

Wordt bij de taxatie rekening gehouden met de grootte/oppervlakte/aanbouw/staat van de bungalow?

Antwoord

Nee, we voeren de taxatie wordt op parkniveau en op het perceel/de grond uit. Zie ook eerdere beantwoording.

4. TOETS BOUWBESLUIT

Vraag 4.1

Waarom moet de bungalow worden getoetst? Deze voldoet toch aan de destijds geldende bouwregels van de 70-er jaren?

Antwoord

De bungalows zijn destijds gebouwd onder de geldende bouwregels voor recreatiewoningen. Deze bouwregels zijn minder uitgebreid dan die voor reguliere woningen, omdat de wet ervan uitgaat dat een recreatiewoning minder wordt bewoond dan een reguliere woning. Als de woningen wel mogen worden bewoond, moeten ze aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een bestaande, reguliere woning voldoen. De checklist met controlepunten is eerder aan u gemaild.

Vraag 4.2

Waarom is een toets van het Bouwbesluit nodig, immers er bestaat al een woonbestemming op de woning bij een perceelsgebonden beschikking?

Antwoord

Alle bungalows hebben momenteel een recreatiebestemming, ook de bungalows met een beschikking. Een perceelsgebonden beschikking geeft aan dat er nadere afspraken zijn

gemaakt met de gemeente over het wonen in de bungalow. Als een bungalow een woonbestemming krijgt, dient deze (net als bij een bouwaanvraag) aan wettelijke regels te voldoen.

Vraag 4.3

Is de inspecteur van de gemeente?

Antwoord

Nee, de inspecteur is onafhankelijk en gekozen door zowel de transitiecommissie van het park, VVPD en de gemeente.

Vraag 4.3a

Hoe kan het dat hier wordt geantwoord dat de inspecteur onafhankelijk is, terwijl er iemand van de gemeente Coevorden bij ons de keuring deed?

Antwoord

Wellicht is dit een misverstand, de deskundige is een externe deskundige die is gekozen door zowel het park als de gemeente. Hij heeft niet eerder gewerkt voor de gemeente Coevorden. Mogelijk is het misverstand ontstaan doordat de gemeente zijn factuur voorfinanciert.

Vraag 4.4

Wie betaalt deze toets van het Bouwbesluit?

Antwoord

Alle (externe) kosten die gemaakt worden voor de transformatie worden gedragen door de eigenaren die de wens tot transformatie hebben. Dus de kosten voor de toets van het Bouwbesluit worden meegenomen in de totale kosten die voor de transformatie naar een woonfunctie moeten worden gemaakt. De gemeente heeft daarbij aangeboden om de kosten voor te financieren. Zo komen eigenaren nu niet voor kosten te staan, terwijl ze niet weten of de transformatie uiteindelijk doorgaat. Als de transformatie doorgaat worden de kosten betaald door de eigenaren. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 4.5

Wat gaat de toets van het Bouwbesluit uiteindelijk kosten?

Antwoord

De taxatie door de huidige inspecteur kost ca € 80,- per bungalow. Deze kosten hoeft u nu niet te betalen, maar worden meegenomen en u in rekening gebracht wanneer de transformatie definitief wordt. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 4.6

Wat zijn de gevolgen als de eigenaar besluit geen mensen binnen te laten voor deze controle?

Antwoord

De toets van het Bouwbesluit is noodzakelijk om de woning om te kunnen zetten naar een woonbestemming. Door nu mee te doen met deze collectieve toetsing van de woning kunt u gebruik maken van het gunstige tarief dat mogelijk is door alle woningen in 1 keer te beoordelen. Op basis van ervaring weten wij dat een individuele toets snel 4 tot 6 keer duurder zal zijn. Maar of u nu meedoet of niet, is vanzelfsprekend uw eigen keuze. Wel zult u een controlerapport moeten aanleveren wanneer u niet met de collectieve toetsing meedoet.

Vraag 4.7

Wat zijn de gevolgen van deze keuring als de woning afgekeurd wordt?

Antwoord

Inmiddels is 25% van de bungalows geïnspecteerd. Daaruit blijkt dat de beide basisvarianten van de bungalow uit de jaren 70 voldoen aan het Bouwbesluit 2012 waarop wordt getoetst.

Bungalows die al een verbouwing hebben ondergaan en waarbij destijds een vergunning is aangevraagd voldoen vaak ook al aan de vereiste punten. Daar waar eigenaren zelfstandig eigen verbouwingen hebben uitgevoerd, zal dit afhangen per situatie. Meestal voldoen ook die aanpassingen. De kans is klein dat uw bungalow, behoudens kleine aanpassingen, wordt afgekeurd. Mocht de bungalow echter wel worden afgekeurd, dan wordt u in de gelegenheid gesteld om dit in orde te maken.

Vraag 4.8

Onze bungalow is nog niet geïnspecteerd. En nu?

Antwoord

Wanneer een bungalow om welke reden dan ook nog niet is geïnspecteerd en u staat nog niet ingepland, geef dit dan voor de zekerheid door aan receptie@bungalowparkermerzand.nl. Er zal op een later moment nog 1x een inhaalinspectie worden ingepland. Daarna kunt u geen gebruik meer maken van de huidige inspecteur tegen het sterk gereduceerde tarief. U dient dan zelf een onafhankelijke deskundige in te schakelen om een rapport op te stellen om mee te kunnen in de transformatie.

Vraag 4.9

Waarom wordt onze schuur opgemeten voor de toets van het Bouwbesluit en waarom is dit vooraf niet gecommuniceerd met de eigenaren?

Antwoord

Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is het belangrijk om de huidige situatie op het park te kennen. Dan kunnen nog eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan worden meegenomen. Door de aanbouwen en bijgebouwen in kaart te brengen voorkomen we dat regels in het bestemmingsplan worden vastgesteld die hier tegenin gaan. Ondanks deze goede bedoelingen riep dit te veel vragen op bij eigenaren. We hebben verzuimd hierover duidelijk te communiceren, daarom heeft de deskundige van het Bouwbesluit op verzoek het onderzoek hiernaar gestopt. Wel moeten het park en de gemeente keuzes maken wat de maximale bebouwingsgrenzen zijn bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarbij is dan wel onduidelijk hoe dit aansluit bij de werkelijke situatie op het park.

5. FINANCIËEL

Vraag 5.1

Voor wie worden de kosten in beeld gebracht?

Antwoord

We brengen alle consequenties van de transformatie in beeld voor de eigenaren en de gemeente, zowel waardestijgende als waardedurende consequenties.

Vraag 5.1a

Worden de kosten per bungalow uitgesplitst in kosten voor de eigenaar en kosten voor de CvE (1/196^e deel)? En worden die kosten dan betaald via een verhoging van de parkbijdrage?

Antwoord

We brengen de kosten voor de meest voorkomende situaties in kaart. Of die kosten door de eigenaar zelf of door de CvE worden betaald zoeken we op dit moment nog uit. Dit hangt af van wie uiteindelijk juridisch eigenaar is. De CvE bepaalt hoe de eigenaren de kosten aan de CvE moeten betalen (verhoging parkbijdrage of anders). De gemeente staat hier buiten.

Vraag 5.2

Door wie worden de kosten in beeld gebracht?

Antwoord

Dat doen de transitiecommissie, de werkgroep, VVPD en de gemeente samen. Daarnaast kunnen alle eigenaren punten inbrengen die naar hun mening ook een rol spelen.

*Vraag 5.3***Wanneer zijn deze kosten duidelijk?***Antwoord*

Die worden gaandeweg duidelijk. We gaan hier op 9 december nader op in.

*Vraag 5.4***Wordt ieder zijn situatie bekeken op voor- en nadelen?***Antwoord*

De Transitiecommissie en de gemeente werken zoveel mogelijk situaties uit (lange verhuur, korte verhuur, recreatieve verhuur, 2^e woning, wonen met een beschikking, wonen zonder een beschikking, etc.) die op het park voorkomen. Zij vergelijken dit met de nieuwe bestemming. Het is mogelijk dat uw eigen situatie daar nog niet bij zit. U kunt dan aanvullende vragen stellen om uw situatie duidelijk te krijgen. De voor- en nadelen zijn soms persoonsgebonden. Die zult u zelf in kaart moeten brengen.

*Vraag 5.5***Wat is de kostenstructuur van het proces?***Antwoord*

Om te transformeren naar een woonfunctie moeten er verschillende kosten gemaakt worden. Een aantal kosten is voor het proces. Proceskosten zijn bijvoorbeeld: kosten van de makelaars die taxeren, kosten van de leges bestemmingsplan wijziging, kosten inspectie, juridische kosten als de eigenaren advies willen inwinnen. Andere kosten zijn om de woningen geschikt te maken voor bewoning, bijvoorbeeld bouwkosten of materiaalkosten als de eigenaar zijn woning zelf aanpast. Er kunnen ook kosten zijn die eigenaren gezamenlijk moeten of wensen te maken, zoals kosten om de gemeenschappelijke voorzieningen aan te passen, infrastructuur aan te passen of te verbeteren, de kwaliteitsimpuls waar de provincie om vraagt, enz.

*Vraag 5.6***Wat voegt het toe voor ons als park? Worden wij niet de melkkoe van de gemeente?***Antwoord*

Transformatie op parkniveau betekent dat het park geen vakantiepark meer is maar een gebied met woonhuizen. Er kan legaal gewoond worden of de woning kan worden verhuurd voor bewoning. Er ontstaat een hogere waarde op de woning door de woonfunctie. Er ontstaat duidelijkheid in wat mag en kan. Individuele voordelen verschillen. Dit is afhankelijk van huidige situatie, wensen, staat van de huidige bungalow, e.d. Van de meerwaarde van de grond van de woningen wordt 20% betaald aan verevening. Van de overige 80% worden kosten betaald, bijvoorbeeld taxatiekosten, maar dit is niet persé het volledige bedrag. Wanneer de kosten laag kunnen worden gehouden, resteert er ook een meerwaarde voor de eigenaar zelf. Het voordeel bij Ermerzand is het grote aantal huisjes. Daarmee kunnen kosten als leges en taxatie onder meer eigenaren gedeeld worden en vallen de individuele kosten fors lager uit dan op kleinere parken. De gemeente zet de verkregen middelen uit de verevening in om het afnemen van recreatieve verblijfsaccommodatie te compenseren. Wanneer er geen transformatie volgt, kiest de gemeente voor het actief inzetten op het terugbrengen van de recreatiefunctie op Ermerzand. Voor enkele huidige bewoners zonder beschikking betekent dit dat zij op enig moment niet meer in de bungalow kunnen wonen.

*Vraag 5.7***Als de bestemmingsplanwijziging nog twee jaar duurt, komen er dan waarde aanpassingen (marktwerking)?***Antwoord*

Nee, wij gaan uit van de waardes die gelden op het moment van taxatie. Afspraken over de transformatie, de voorwaarden waaronder dit plaatsvindt en afspraken over de verevening moet de gemeente met elke eigenaar individueel of met de CVE overeenkomen. Dat gebeurt in

een anterieure overeenkomst. Op dit moment wordt juridisch onderzocht met wie de gemeente bij Ermerzand de overeenkomst moet sluiten, aangezien alle grond in eigendom is van de CvE.

Vraag 5.7a

Hoe kan de bestemmingswijziging nu worden aangegaan? Het gaat toch om waardevermeerdering. Dit is altijd afhankelijk van de marktomstandigheden en niet op het moment van de taxatie.

Antwoord

Er moet een moment worden bepaald voor taxatie. Eigenaren vinden het belangrijk om duidelijkheid te hebben over de kosten van transformatie en te betalen bijdragen. Om die reden hebben we op dit punt in het transformatieproces de taxatie gepland. De taxatie wordt niet opnieuw gedaan op het moment van daadwerkelijke realisatie.

Vraag 5.8

In hoeverre gaat de WOZ stijgen?

Antwoord

Het WOZ beleid en de tarieven worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat los van individuele locaties/gebieden of een eventuele transformatie binnen VVP Coevorden. De WOZ waarde wordt bepaald aan de hand van verkopen in een bepaald gebied gedurende een bepaalde periode van vergelijkbare woningen. Dat betekent dat een WOZ stijging alleen ontstaat als veel mensen na de transformatie gaan verkopen tegen hoge woningwaardes. Daarmee stijgt ook de waarde van de niet verkochte woningen

Vraag 5.9

Wat gaat de hele bestemmingswijziging kosten?

Antwoord

Dit zijn de transitiecommissie, VVPD en de gemeente momenteel aan het uitzoeken. We hopen hierover op 9 december a.s. in de themabijeenkomst een indicatie te kunnen geven. Dan is ook de taxatie-uitkomst bekend.

Vraag 5.10

Wat nu als iemand wel mee wil doen met de transformatie, maar de bestemmingswijziging niet kan betalen?

Antwoord

Als deze gespreide betaling ook niet haalbaar is, dan wordt de sociale en financiële situatie van de eigenaar in een persoonlijk gesprek besproken met een medewerker van het sociaal team van de gemeente. Daarbij worden de gegevens getoetst en wordt gekeken of een maatwerkoplossing mogelijk is.

Vraag 5.11

Worden de kosten van transitie per eigenaar/bungalow berekend of gaat dit bijvoorbeeld door verhoging van de parklasten zodat uiteindelijk iedereen er toch aan mee kan doen?

Antwoord

In principe worden de totale kosten onder de eigenaren verdeeld, waarbij eigenaren met een perceelsgebonden beschikking in een andere positie zitten. Momenteel wordt juridisch uitgezocht of de eigenaren individueel een overeenkomst sluiten met de gemeente of de CvE namens de eigenaren. Dat laatste heeft de voorkeur van de gemeente. Dit heeft te maken met het feit dat de grond in gemeenschappelijk eigendom is bij de CvE. Ook de CvE zal een akkoord moeten ophalen bij de eigenaren.

6. PLANNING

*Vraag 6.1***Hoe lang gaat de hele bestemmingswijziging duren?***Antwoord*

Binnenkort versturen we een aangepaste planning. Deze laten we zien op de themabijeenkomst voor de eigenaren op 9 december a.s.

*Vraag 6.2***Waar staat het park in het proces om te transformeren?***Antwoord*

Drie jaar geleden hebben we een quickscan uitgevoerd waarin is onderzocht in hoeverre een transformatie naar een woonbestemming kansrijk is. Daarnaast hebben we gesprekken gevoerd met een commissie, bestaande uit een vertegenwoordiging van bungaloweigenaren. Daaruit hebben we samen de conclusie getrokken dat transformatie naar een woonpark kans van slagen heeft. Maar je verandert niet zomaar de bestemming van een park. Daarom zijn we eerst met vervolgonderzoek gestart. In het voorjaar van 2023 ondertekenden de commissie en de gemeente Coevorden een intentieovereenkomst voor het opstarten van dit onderzoek. Daarin staan afspraken over het vervolgonderzoek en de manier waarop het park en de gemeente met elkaar samenwerken. Als dit vervolgonderzoek is afgerond en de consequenties van een bestemmingswijziging in kaart zijn gebracht, beslissen de eigenaren op het park of zij daadwerkelijk willen transformeren naar een park waar je permanent mag wonen. Naar verwachting wordt die beslissing medio 2024 genomen. De formele bestemmingswijziging neemt dan nog zo'n jaar in beslag, afhankelijk van mogelijke bezwaren tegen de wijziging door belanghebbenden.

7. BESLUIT

*Vraag 7.1***Vanaf welk moment kunnen we niet meer terug en heeft besluitvorming geen wederkeer meer?***Antwoord*

Zodra het transformatieplan is vastgesteld, het bestemmingsplan of omgevingsplan gereed is en de anterieure overeenkomst is gesloten. In de anterieure overeenkomst staan enkele gronden waarmee de transformatie nog kan worden tegengehouden. Een voorbeelden hiervan zijn dat de provincie geen toestemming geeft of dat de gemeenteraad de bestemmingsplanwijziging niet goedkeurt. In een latere fase zal hier meer uitleg en context aan worden gegeven, dit hangt ook af van de besluiten die we nemen.

*Vraag 7.2***Wie neemt uiteindelijk het besluit?***Antwoord*

Het besluit tot wijziging van de bestemming wordt uiteindelijk door de gemeente genomen. Als voorwaarde hanteert de gemeente dat het overgrote deel van de eigenaren hierin mee wil en bereid is aan de voorwaarden te voldoen die hierbij horen. Nog in onderzoek is over welke zaken de individuele eigenaren en welke de CvE kunnen besluiten.

*Vraag 7.3***Welke keuzes worden mij uiteindelijk voorgelegd?***Antwoord*

Bij het voorstel dat naar de eigenaren gaat zal ook uitleg worden gegeven over de 3 opties waaruit kan worden gekozen: dus wat zijn de consequenties (voors en tegens) van de bestemmingsplanwijzigingen

- Wanneer u wilt blijven recreëren

- Wanneer u wilt transformeren naar een woonbestemming
- Wanneer u wilt transformeren naar een woonbestemming maar de woning voorlopig wilt blijven gebruiken voor recreatie (overgangsrecht).

Vraag 7.4**Wat is het overgangsrecht?***Antwoord*

Het overgangsrecht houdt in dat de eigenaar wél meegaat in de transformatie, maar (tijdelijk) gebruik blijft maken van de mogelijkheid om te blijven recreëren. Dat betekent dat wel de financiële bijdrage wordt betaald voor de bestemmingswijziging en dat de bungalow de bestemming wonen krijgt in het bestemmingsplan. Dat betekent ook dat bij verkoop van de bungalow niet alleen gewoond mag worden in de bungalow. Het recreatief gebruik dat onder het overgangsrecht valt mag worden voortgezet door een nieuwe eigenaar. Pas wanneer dat recreatieve gebruik lange tijd is onderbroken (bijvoorbeeld omdat er iemand toch een tijdlang permanent heeft gewoond) kan geen beroep meer worden gedaan op het overgangsrecht. Na een transformatie naar wonen, is in de wet geregeld, dat een eigenaar (tijdelijk) gebruik kan maken van de voorgaande bestemming. Dat heet overgangsrecht. Hier worden wel voorwaarden aan gesteld. Eén van de voorwaarden is dat het overgangsrecht (op de oude bestemming) vervalt als de woning voor een bepaalde tijd wel wordt bewoond.

Vraag 7.4

In eerdere gesprekken is gevraagd of de zelfbewoningsplicht na de transformatie kan worden uitgesloten. Stel: Bij een eventuele transformatie naar wonen worden de eigenaren niet verplicht zelf in de woning te wonen. Dat zou absurd zijn, omdat de woning is aangekocht als recreatiewoning. Vraag 7.4 doet dit vermoeden en is echt een doodgegeven situatie.

Antwoord

De eigenaar beslist zelf (al of niet binnen de CvE), of de bungalow een recreatiebestemming houdt of meegaat in de transformatie naar wonen. Het hierboven omschreven overgangsrecht is een overgangssituatie waarbij met een woonbestemming toch mag worden gerecreëerd. De gemeente beraadt zich nog over het al dan niet invoeren van zelfbewoningsplicht (Wet opkoopbescherming). Een van de vraagstukken daarbij is voor welke gebieden en welke situaties deze opkoopbescherming gaat gelden. Bij invoering is dit van toepassing op woningen die een half jaar na invoering zijn aangekocht.

Vraag 7.5**Hoe lang duurt het overgangsrecht?***Antwoord*

Hier is geen einddatum aan verbonden, maar vervalt indien de eigenaar voor een bepaalde periode de bungalow niet meer recreatief verhuurd.

Vraag 7.6**Wat wordt de bestemming van de bungalows die niet mee doen en wat wordt de bestemming van de bungalows met een perceelsgebonden beschikking die niet mee doen?***Antwoord*

Als een bungalow niet meedoet met de bestemmingsplanwijziging blijft de recreatiebestemming gehandhaafd. De recreatiewoningen met een perceelsgebonden bestemming behouden een recreatiebestemming met een in het bestemmingsplan vastgelegd aanduiding om de recreatiewoning te mogen gebruiken om te wonen. Mocht de bungalow later omgezet moeten worden naar een woonbestemming, dient de eigenaar dit zelf te regelen. De kosten die gepaard gaan met het omzetten van de bestemming van die ene bungalow komen volledig voor rekening van de eigenaar van die bungalow.

Vraag 7.7

Hoe gaat de gemeente in de toekomst om met toerekening van kosten en het bepalen van de "waardestijging" wanneer niet nu maar later wordt gekozen voor een bestemmingswijziging?

Antwoord

Wanneer een eigenaar besluit om op een later moment de bestemming te wijzigen zullen opnieuw alle facetten van het transformatieproces moeten worden doorlopen. Alle kosten zijn dan voor de individuele eigenaar.

8.TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGSPLAN EN KWALITEITSIMPULS

Vraag 8.1

Wat is een transformatieplan?

Antwoord

Allereerst wordt een Streefbeeld opgesteld. Hierin beantwoorden park(eigenaren) en gemeente samen de vraag: wat is in de inrichting van het park goed zoals het is, wat moet beter/anders in verband met de woonbestemming en waar liggen mogelijkheden voor verbeteringen. Zijn park en gemeente het hierover eens, dan werken zijn dit streefbeeld uit in een Transformatieplan. Daarin worden concrete afspraken gemaakt: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Deze afspraken worden voor een deel opgenomen in een bestemmingsplan (daarbij kunt u denken aan de inrichting van het park, het uiterlijk en de oppervlakte van de bungalows en de bebouwing) en deels vertaald in een overeenkomst tussen park en gemeente. Daarin worden bindende afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het groenbeheer, de afvalinzameling e.d.

Vraag 8.2

Wat is een stedenbouwkundige analyse?

Antwoord

Om goed te kunnen bepalen wat goed is zoals het is en waar kansen voor verbetering of extra mogelijkheden liggen, is het zinvol een stedenbouwkundige analyse te maken. Hierbij wordt een analyse gemaakt van de bestaande structuren van water, groen, wegen, paden en de bebouwing. Daarbij worden de kwaliteiten van het park en de plekken waar de ruimtelijke kwaliteit onder druk staat in kaart gebracht. Deze thema's werken we uit. Samen met de transitiecommissie en de werkgroep van het park werken we thema's uit op basis van de toekomst van het park. Deze uitkomsten worden meegenomen in het transformatieplan en het nieuwe bestemmingsplan.

Vraag 8.3

Wat is een bestemmingsplan?

Antwoord

Met het bestemmingsplan leg je vast wat in een bepaald gebied wel en niet mag. Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met regels en eisen waar een woning en de omgeving aan moet voldoen. De plankaart en regels zijn juridisch bindend, de toelichting is niet juridisch bindend en is meer een algemene omschrijving en geeft uitleg over hoe de plankaart en regels tot stand zijn gekomen. Het noemen van doelgroepen in de regels mag niet. Alleen door bepaalde bouwregels op te nemen kan je een beetje sturen in de gewenste doelgroep. Bv. gelijkvloers van de bungalow geeft meerdere mogelijkheden voor een wat oudere doelgroep.

De toelichting geeft uitleg over het plan. Welke kernkwaliteiten heeft het gebied en hoe komen deze terug in het plan, etc.

In de regels staat gekaderd wat wel en niet mag, denk aan bouwhoogte, bouwoppervlak, gebruik van de bungalow, etc.

*Vraag 8.4***wat betekent de invoering van de Omgevingswet voor onze transformatie ?***Antwoord*

de consequenties zijn nu nog niet te overzien. Voor het proces heeft het geen enkele consequentie, de vraag blijft namelijk bestaan: kunnen we overeenstemming vinden over de transformatie van Ermerzand van bungalowpark naar woonpark. Echter zal de term bestemmingsplan met de invoering van de Omgevingswet verdwijnen. Daarvoor in de plaats wordt een omgevingsplan opgesteld. Het ligt voor de hand om onder de Omgevingswet het omgevingsplan te wijzigen zodat de nieuwe functie, in gebruiks- en bouw mogelijkheden, op een goede manier is vastgelegd.

Vraag 8.4a

Hoe verhoudt zich het bestemmingsplan tot een Omgevingsplan?

Antwoord

De vele bestemmingsplannen worden omgezet naar één Omgevingsplan voor een regio. De gemeente mag daar zelf invulling aan geven. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om te komen tot 1 Omgevingsplan.

*Vraag 8.5***Wie maakt het bestemmingplan?***Antwoord*

Het maken van een bestemmingsplan wordt gedaan door een extern bureau in opdracht van het park, in overleg met de gemeente. Dit bureau wordt pas geselecteerd als de meerderheid van de eigenaren heeft aangegeven te willen transformeren van recreatie naar wonen. Het besluit over een nieuw bestemmingsplan wordt uiteindelijk genomen door de gemeenteraad.

*Vraag 8.6***Wat is de functie van het Huishoudelijk Reglement en de statuten naast een bestemmingplan?***Antwoord*

In het bestemmingsplan stelt de gemeente voorwaarden en eisen aan het gebruik. Het huishoudelijk reglement en de statuten zijn door de CVE vastgesteld. Het is aan de gezamenlijke eigenaren of zij dit in stand willen houden of na transformatie willen aanpassen. Op dit moment stellen de stukken van de CVE zwaardere eisen dan de gemeente. In ieder geval mogen de statuten en het huishoudelijk reglement geen tegenstrijdigheden ten opzichte van het bestemmingsplan bevatten.

*Vraag 8.7***Voor het bestemmingsplan is ook een streefbeeld nodig, wat houdt dit in?***Antwoord*

Het streefbeeld is de voorloper van het transformatieplan en het bestemmingsplan. Het gaat om een globaal beeld van de toekomst van het park als woonpark. We gaan hiermee van globaal naar concreet. Het streefbeeld levert een goede eerste toets of eigenaren en gemeente op hoofdlijnen hetzelfde toekomstbeeld voor ogen hebben. Zie ook vraag 8.4

*Vraag 8.8***Wat is het beleid van de gemeente m.b.t. het bouwtoezicht (overkappingen, erfafscheidingen, etc.)? Hoe worden de bouwvlakken bepaald i.v.m. de huidige situatie?***Antwoord*

Op dit moment gelden er regels ten aanzien van bebouwing, overkappingen en erfafscheiding. In het transformatieplan maken we hierover opnieuw afspraken, waarbij de gemeente kaders stelt ten aanzien van bouwoppervlakte. De huidige situatie wordt getoetst aan de afspraken die we in het transformatieplan vastleggen. Als er dan afwijkingen zijn op deze afspraken,

moeten we ook afspreken op welke wijze en wanneer deze afwijkingen worden teruggebracht naar de afgesproken situatie.
De stedenbouwkundige analyse zal belangrijke input leveren voor dit beleid.

Vraag 8.9

Wat is een kwaliteitsimpuls?

Antwoord

Voor een bestemmingswijziging is het vanuit de Provinciale regels noodzakelijk dat de locatie een kwaliteitsimpuls krijgt bij een transformatie. Wat dit precies inhoudt is voor ieder park anders. In het geval van Ermerzand kan bijvoorbeeld een plan voor de toekomst van de collectieve voorzieningen (zwembad, receptie, ontmoetingsgebouw e.d.) een uitwerking van zo'n kwaliteitsimpuls zijn.

Vraag 8.10

Wie betaalt de bestemmingsplanprocedure?

Antwoord

Alle kosten voor de transformatie komen voor rekening het park De gemeente draagt bij door het transformatieproces te faciliteren en personele inzet beschikbaar te stellen.

Vraag 8.11

Is de beslissing dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd in woonbestemming al genomen? Zo ja wanneer is dat gebeurd?

Antwoord

Nee, deze beslissing is nog niet genomen. Eerst wordt geïnventariseerd wie allemaal wil transformeren naar een woonbestemming en daarmee ook wie niet. Dit gebeurt zodra het transformatieplan gereed is. Dan zijn de kosten bekend en het toekomstige plaatje van het park.

UITNODIGING

Aan: alle eigenaren van Ermerzand

Van: Transitiecommissie

Hierbij nodigen wij u van harte uit voor een themabijeenkomst over de transitie naar een mogelijke woonbestemming van Ermerzand. De bijeenkomst wordt gehouden op **9 december 2023 om 10.00 uur** bij restaurant Wielens, Dorpsstraat 19 te Noord-Sleen.

Graag praten we u bij over de huidige stand van zaken van het onderzoek naar alle consequenties van een eventuele transitie naar een woonbestemming van Ermerzand. Ondanks dat al veel duidelijker is geworden, zijn nog niet alle mogelijkheden in beeld. Hier zal het komende jaar verder aan worden gewerkt. Voor de zaken die al wel duidelijk zijn, hebben wij het volgende programma vastgesteld.

1. Introductie
2. Inleiding en stand van zaken transitie
3. Toelichting taxatie
4. Totale kosten en toekomst
5. Vitale Vakantieparken in de gemeente Coevorden
6. Vitale vakantieparken in de provincie Drenthe
7. Afronding
PAUZE
8. Vragenronde

Zoals u inmiddels hebt vernomen is het taxatierapport, waarin de waardevermeerdering van uw bungalow is opgenomen, inmiddels naar u toegezonden. Daarbij ontstonden enige vragen bij eigenaren over de waardestijging in relatie tot de vereveningsbijdrage. In het taxatierapport is alleen de waardestijging opgenomen van de gebruikte grond onder de bungalow. De taxateur gaat niet over een vereveningsbijdrage en heeft die daarom niet opgenomen. De vereveningsbijdrage omvat 20% van deze waardestijging. Hopelijk is hiermee nog enige duidelijkheid verschaft. In de bijeenkomst van zaterdag 9 december zal de taxateur zelf ook uitleg geven over de methodiek van de taxatie.

Graag zien we u op deze bijeenkomst om informatie met u te delen, maar ook om uw vragen te beantwoorden of eventuele vragen nader uit te zoeken.

Met vriendelijke groet,
Transitiecommissie Ermerzand