

Geesbrug, 24 sept. 2021

Aan: Wethouder van de gemeente Coevorden,  
dhr

Aan: Programmamanager Vitale Vakantieparken Coevorden

Geachte heer en mevrouw

Op 10 sept. j.l. ontvingen wij uw brieven, met verzenddatum 8 sept. 2021, aangaande het wonen in recreatie woningen. Wij danken u daarvoor en wij verontschuldigen ons voor het feit dat wij niet exact op de hoogte zijn van de gebruikelijke werkwijze in onze gemeente. Wij hebben (met reden) de grootst mogelijke moeite met moderne communicatie, internet en social media. Onze leeftijd maakt dat wij niet alles (kunnen) onthouden van hetgeen in een telefoongesprek wordt besproken. Wij waarderen dan ook zeer het geschreven woord in een persoonlijk contact.

N.a.v. uw brieven zijn een aantal vervolgvragen en -opmerkingen ontstaan.

Tot onze spijt lezen wij in uw brieven dat onze gemeente de, vanuit Den Haag, geboden mogelijkheden om gemengd gebruik te maken van vakantie woning niet wenst te benutten. Mogelijkheden die tot doel hebben om met minimale kosten en zonder bestemmingsplanwijziging de groeiende groep burgers te bedienen die door meerdere verschillende omstandigheden, is aangewezen op een onderkomen in een recreatie woning. Een nieuwe groep zijn degenen die, als eigenaar of huurder, de vakantie woning in gebruik hebben genomen als thuis-werkplek.

De door de gemeente Coevorden gekozen aanpak zal voor de betrokken partijen de (on-)nodige kosten met zich meebrengen.

Welke termijnen zullen aan veranderingen gesteld worden?

In algemene zin kunnen vragen gesteld worden, zoals:  
 Wat zullen in ieder geval de bouwkundige eisen worden m.b.t. duurzaamheid en vergroening van (bestaande) vakantie woningen?  
 Zal er verschil zijn / blijven tussen reguliere bouw en recreatie bouw?

Is het is toch niet een VVE die bepaalt of een park vitaal is als vakantie park?

Daarvoor zijn toch landelijk normen ontwikkeld en toegepast door de bureau's ZKA en BVRT?

En richtlijnen aangegeven door Bureau Buiten, naar een initiatief van het ministerie van BZK?

In Coevorden zal de stelregel één park, één plan nogal wat voeten in de aarde hebben gezien de uitgebreide lijst, met adressen op verschillende parken, met formeel toegekende woonbestemming, zowel objectgebonden als persoonsgebonden.

Een vergelijking tussen het Ermerzand en het Zuiderveld geeft helemaal een vreemde uitslag te zien.

Het Ermerzand heeft recreatieve voorzieningen, zoals zwembad, sportveld, vijver, enz.

Het Zuiderveld heeft geen recreatieve voorzieningen. Daarvoor ontbreken ook de mogelijkheden, zowel ruimtelijk als bedrijfsmatig / financieel.

Op het Ermerzand is de centrale verhuur juist gestaakt.

Op het Zuiderveld zal dat geheel opnieuw opgetuigd moeten worden.

Op beide parken is thans sprake van gemengd gebruik met veel permanente bewoning, met inschrijving in de BRP, met de gemeentelijke financiële voordelen van dien.

Op het Ermerzand neigt men naar woonbestemming?

Op het Zuiderveld naar behoud van recreatie?

Een ander gunstig fenomeen van transformatie naar woonbestemming werd al in de media al meermaals genoemd: Senioren die vanuit de randstad naar hun vakantie woning verhuizen. De vrijkomende woning levert een bijdrage aan doorstroming op de woningmarkt. Kinderen of anderen kunnen in de buurt van hun werk blijven wonen. Er worden minder reiskilometers gemaakt. Iedere woning die niet gebouwd hoeft te worden betekent besparing van natuur, energie en grondstoffen, minder stikstofuitstoot, enz., enz.

Voor Bungalowpark Zuiderveld maakt de gemeente de keuze voor behoud van recreatie. Recreatiewoningen dienen te worden verhuurd met als enig doel toerisme. Dit uitgangspunt biedt nog slechts beperkt ruimte voor overleg. Om een goede keuze te kunnen maken voor de toekomst zullen alle voorwaarden en de daarmee samenhangende kosten in beeld gebracht moeten worden, Zowel voor wonen als recreatie.

Hoe de binnenlandse recreatie vraag zich zal ontwikkelen, via corona, is voorlopig onzeker. Vast staat dat de sterk stijgende vaste lasten op alle fronten invloed zullen hebben. Daaronder dus ook (luxe-)uitgaven voor tweede-woning-bezit en voor vakantiegegers die deze woningen zouden moeten huren.

Tegelijkertijd worden eigenaren aanzienlijk beperkt in het vrije gebruik van hun eigendom. Maar u schrijft ook dat er wel activiteiten op het niveau van een huisje nodig zijn. Wat worden dan de eisen om aan de juiste kwaliteit voor toeristische verhuur te kunnen voldoen? Lieve dourgelaten de schrikwekkende beslagen voor woningisolatie en energie transitie waarmee elke huiseigenaar te maken krijgt.

Iedee deze sympathieke maar tevens kostbare gang van zaken moet volgens uw brieven tot gevolg hebben dat recreatiewoningen moeten worden gebruikt voor verhuur met als doel recreatie en toerisme.

Op welke manier denkt de gemeente eigenaren te kunnen dwingen om hun tweede woning daadwerkelijk aan te bieden op de toeristische markt?

In de brieven wordt ook genoemd de beëindiging van illegale bebouwing. Na de inwerkingtreding van het facet-bestemmingsplan, in 2009, zijn nogal wat losstaande bergingevu verzezen. Is het de bedoeling dat deze weer verdwijnen?

Terwijl zij node gemist kunnen worden voor het veilig opbergen van gevaarlijke stoffen, tuinameublement, werktuigen, speelattributen en, speciaal voor toeristen, het verantwoord stallen van meegebrachte fietsen, waaronder tegenwoordig nogal dure E-bikes.

Als argument tegen gemengd gebruik voert u aan dat wonen en recreëren niet samen gaan wegens de verschillende manieren waarop gebruik wordt gemaakt van parkvoorzieningen (en de naaste omgeving.) Onze ervaring is dat ook toeristen allen hun eigen dagritme en manier van tijdbesteding hebben.

De één wenst rust met een boek in de zon; in de aangrenzende tuin wordt gehele dagen achtereen, op zeer luidruchtige wijze, door jonge kinderen, vakantie gevierd met gebruik van allerlei speelattributen. Een ander vertrekt 'smorgens voor dag en dauw met het visgerei in de auto. De één begint al tijdig met het opwarmen van de barbecue, de ander verfoeit de rook en de stank. De één is geheel onthouders, de ander deponert aan de lopende band lege flessen in de glasbak en is dan zeer aanwezig.

Kortom alle verschillen die in een woonwijk tot ongemak leiden doen zich ook voor op een recreatie park!

En al deze vormen van verschillen in gebruik en opvatting zijn op voorhand moeilijk te voorkomen, al worden er nog zoveel regeltjes uitgevaardigd.

Op welke manier denkt de gemeente de controle te gaan uitoefenen op illegaal verblijf in recreatiewoningen? In het verleden heeft dat nogal wat stof doen opwaaien en was negatieve publiciteit gezorgd. Zal ook gecontroleerd worden op de geoorloofde (particuliere) recreatie verhuur, i.v.m. de toeristenbelasting?

De WE Zuiderveld, die overigens niet ieders vertegenwoordiger is, heeft in overleg aangegeven dat recreatief bewonen door eigenaren géén knelpunt is.

Wanneer daaruit toch mogelijkheden ontstaan voor gemeenlijk gebruik, wat zullen dan de gevolgen zijn voor de vermelding van de gegevens in de lokale BRP, de OZB en de landelijke BAG, bij het toekennen van woonfuncties?

Kunnen op basis daarvan mogelijk aanspraken gemaakt worden, op b.v. aansluiting op het glasvezelnetwerk?

Betreffende het afvalprobleem verwijzen wij naar de genoemde brief aan u, d.d. 15 mei 2011.

Het is alweer bijna twee jaar geleden dat, door dhr. van de gemeente Coevorden en dhr. van de Area Linnen, aan ons werd medegedeeld dat er gewerkt werd aan een gezamenlijke oplossing voor het afvalvraagstuk.

Indien bij de huidige stand van zaken, de scheiding van afval en recyclebare producten nog steeds het beste is voor milieu- en klimaatdoelstellingen moet dat de burgers ook mogelijk gemaakt worden.

Voor alle ingezetenen van Coevorden, waaronder ook legaal-ingeschreven bewoners van niet bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieparken, zou dat o.a. betekenen dat zij toegang hebben/krijgen tot de milieustraten.

Wij vertrouwen op een spoedige, doeltreffende regeling voor deze kwestie.

Voor het overige houden wij onze hoop gevestigd op redelijke en billijke beschouwingen, met oog voor de ontstaansgeschiedenis van het wonen in recreatiewoningen.

Reeds in 2005 werd in Den Haag erkend dat recreatiewoningen het betaalbare alternatief vormen voor de zwakste groepen op de woningmarkt, zijnde senioren en starters.

Gevoerd heeft toen dat beleid prompt en met tact en courance gevolgd.

Nú is er dan (eindelijk) de gelegenheid om deze lijn dóór te trekken!

Alvast met welgemeende dank, hoogachtend,




DS.

Afschriften van dit schrijven sturen wij ter informatie naar de Gemeenteraad, alwaar de uiteindelijke besluiten genomen worden en de Commissie Rechtsbescherming, vanwege ons verzoek, d.d. 9 aug. 2021. Wij vertrouwen op uw welnemen.