

Westerbork, 11 januari 2017

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
en de leden van de Raad van de Gemeente Midden-Drenthe.

Geacht College, Geachte leden van de gemeenteraad,

Oktober jongstleden heeft in de gemeente Midden Drenthe een raadsontmoeting plaatsgevonden van vertegenwoordigers van recreatieparken en leden van de gemeenteraad. Doel van deze ontmoeting was dat de leden van de gemeenteraad een beeld krijgen van de situatie bij de verschillende recreatieparken. Deze bijeenkomst was een aanzet om te komen tot (nieuw) beleid van de gemeente ten aanzien van bewoning op recreatieparken. Er is aan het eind van de bijeenkomst aan de VvE's gevraagd om met een toekomstvisie m.b.t. wonen en recreëren in hun specifieke situatie te formuleren zodat deze visie meegenomen kan worden in het besluitvormingsproces. Bij deze de visie van de VVE van bungalowpark de Oostermaat.

De VVE Bungalowpark De Oostermaat heeft op 17 december 2016 een vergadering belegd waarbij alle aanwezige leden zich positief hebben uitgesproken over de mogelijkheid van dubbelbestemming: de bestemming van het park blijft recreatie maar er komt naast de mogelijkheid om de woningen recreatief te gebruiken ook de mogelijkheid om de woningen permanent te bewonen.

Als belangrijkste voordelen ziet men dat hiermee de huidige rechtsongelijkheid – die nu tot spanningen leidt - wordt opgeheven en dat de vitaliteit van het park wordt vergroot en naar de toekomst wordt geborgd.

Voor het park is de belangrijkste zorg dat de waarden van het park - rust, natuur, duisternis - geborgd moeten blijven. De vereniging heeft daar een goed beleid op maar zal dit in de toekomst verder moeten aanscherpen.

In de bijlage vindt u een weergave van de voordelen, de nadelen en de manier waarop wij nu onze waarden geborgd hebben en waar wij dit versterkt willen hebben.

De VVE De Oostermaat hoopt hiermee verder met u in gesprek te kunnen gaan en ziet een uitnodiging graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens de Vereniging van Eigenaren
Bungalowpark de Oostermaat,

Jean Frantzen (voorzitter bestuur)
De Oostermaat 37
9431 TW Westerbork

12 JANUARI 2017



GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

1041

Bijlage – visie VvE Bungalowpark de Oostersmaat m.b.t. bewoning recreatieparken

Op zaterdag 17 december 2016 heeft het bestuur van de vve en de Commissie Toekomst Bewoning Oostersmaat een vergadering uitgeschreven om een toekomstvisie op te stellen over de bewoning van ons park, die aan de gemeente overlegd kan worden. Op de vergadering zijn de eigenaren van 20 van de 38 woningen bij elkaar gekomen. De aanwezige leden hebben zich uitgesproken voor de mogelijkheid van dubbelbestemming voor het park.

Om een volledig beeld te krijgen van wat de leden van dit onderwerp vinden, zijn de overige leden gebeld of gemaild. Deze leden gaven in het kort te kennen dat ze vóór (of in enkele gevallen niet tégen) dubbelbestemming zijn. Zo goed als iedereen koppelt hieraan dat de waarden en het karakter van het park daarbij wel behouden moeten blijven.

Eén eigenaar is tegen uitbreiding van de mogelijkheden voor permanente bewoning op het park (en pleit voor handhaving van de huidige gedoogvergunningen) Met één eigenaar kon niet tijdig contact gelegd worden.

Resultaten van de bijeenkomst en telefonische inventarisatie onder leden die niet bij de bijeenkomst aanwezig konden zijn:

Voordelen

Opheffen rechtsongelijkheid

Met de mogelijkheid tot dubbelbestemming wordt de huidige rechtsongelijkheid opgeheven (bewoners die in 2003 een persoonsgebonden gedoogvergunning hebben verkregen - overige eigenaren). Bewoners zijn bij dubbelbestemming immers vrij om aan te geven op welke wijze zij de woning willen gebruiken.

Meer betrokkenheid

Er ontstaat bij dubbelbestemming de mogelijkheid het beleid van de VvE af te stemmen op de vier groepen die dan ontstaan: eigenaren-recreanten, eigenaren die de woning aan vakantiegangers verhuren, eigenaren die de woning voor langere tijd verhuren voor bewoning en eigenaren-bewoners. Door deze duidelijkheid zal, is onze verwachting, ook de betrokkenheid en de eenheid binnen het park toenemen, omdat de VVE met haar leden bindende afspraken kan maken die de duurzaamheid en het natuurlijk karakter van het park borgen en die aansluiten bij het gemeentelijk beleid.

Vergroting vitaliteit

Met de mogelijkheid tot dubbelbestemming zal naar verwachting meer geïnvesteerd gaan worden in het park. Er is meer mogelijk en er is meer duidelijkheid. Woningen worden beter verkoopbaar en verhuurbaar. Een en ander zal leiden tot een vergrote vitaliteit van het park zodat het park ook in de toekomst aantrekkelijk blijft.

Veiligheid

De aanwezigheid van vaste bewoners leidt tot vergroting van de sociale veiligheid. Ook wordt de kans op vandalisme en kleine criminaliteit verlaagd. In de praktijk blijkt dat op het park een sociale structuur ontstaat van bewoners die elkaar al langere tijd kennen.

Bedreigingen

Behoud kernwaarden

Rust, de natuur en het bosachtig karakter worden door alle eigenaren unaniem als belangrijkste kernwaarden van het park genoemd. Bij toename van het aantal permanente bewoners kan dit onder druk komen te staan. Recreanten en permanente bewoners hebben een ander dagritme en andere behoeften, dit kan elkaar gaan bijten. De recreatieve waarden van het park moeten geborgd blijven, ook al zou het aantal recreanten in de minderheid raken. Er kunnen ook nieuwe bewoners komen die onze kernwaarden niet onderschrijven.

Handhaving

De VVE heeft een goed opgesteld statuut en een goed huishoudelijk reglement. In een enquête onder eigenaren (2014) is getoetst of de statuten en het reglement nog aansluiten bij de waarden die de eigenaren belangrijk vinden op het park. Immers het aanspreken van elkaar op het handhaven van de waarden werkt veel beter dan op het naleven van regeltjes. De waarden bleken nog steeds actueel.

Toch ondervindt de vereniging ten aanzien van handhaving uitdagingen. Uiteindelijk ligt de verantwoordelijkheid weliswaar bij de hele vereniging, maar van het bestuur wordt verwacht in te grijpen. Dat maakt de taak als bestuurslid niet aantrekkelijk. Er zal gekeken moeten worden naar oplossingen, genoemd is bijvoorbeeld het aantrekken van een bestuurslid 'van buiten' (geen eigenaar/belanghebbende).

Praktische problemen

Verder zijn een aantal praktische problemen genoemd.

Als de woningen meer waard worden zal ook de WOZ waarde stijgen – met name voor recreanten is dit niet altijd positief.

Langdurig verhuren van een woning met woonbestemming heeft een andere juridische basis dan langdurig verhuren van een recreatiewoning; de huurbescherming is dan beter geregeld, waardoor het lastiger wordt om de huur op te zeggen aan huurders die zich minder gelegen laten liggen aan de (natuur)waarden van het park.

Nieuwe eigenaren krijgen vaak pas bij de notaris te horen dat er een VVE is met statuten. Dan is het voorlopige contract al gesloten en wordt dit voor kennisneming aangenomen. Dat is een gemiste kans voor een bewuste keuze voor ons park, zowel in positieve als in negatieve zin. Gekeken zou moeten worden naar uitbreiding van mogelijkheden om potentieel nieuwe eigenaren te informeren.

Specifieke aandacht voor natuurwaarden op en rondom De Oostermaat

Behoud van de natuurwaarden van het park wordt door alle leden erg belangrijk gevonden. Het bungalowpark de Oostermaat is ongeveer 4 ha groot waarvan 3 ha gemeenschappelijk. Dit maakt ons park uniek in de gemeente. Naast een aantal gemeenschappelijke veldjes zijn er ruime singels tussen de kavels. Hiermee kan privacy tussen de kavels geborgd worden en een éénduidig beeld gecreëerd worden. Daarbij loopt het natuurgebied van Staatsbosbeheer wat natuurlijk leven betreft ongemerkt over in het terrein van de VvE.

De vereniging heeft kort na de oprichting een boscommissie aangesteld die regels heeft opgesteld voor het beheer van het gemeenschappelijk bezit, in samenwerking met stichting landschapsbeheer Drenthe. De regels betreffen onder andere de opbouw van de singels, de afstand tussen bomen en de soort begroeiing, waarbij zo veel mogelijk gebruik gemaakt wordt van inheemse planten en struiken. Na een periode van onderhoud, komen nu ook andere aspecten aan de orde, zoals experimenteren met extensief maaien van veldjes, het creëren van bloemrijke ondergroei etc. Een en ander nog steeds in overleg met Landschapsbeheer Drenthe. Verschillende leden hebben cursussen gevolgd met betrekking tot beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke groen op het park.

Wanneer daadwerkelijk gekozen zou worden voor dubbelbestemming voor het park willen wij graag samen met betrokken partners nadenken over de wijze waarop in gezamenlijkheid ook naar de toekomst het behoud en de versterking van de natuurwaarden in en rondom het park vorm kan krijgen en geborgd kan worden.