

Onderzoek naar toekomstige mogelijkheden van het bungalowpark WICO

Wergroep Toekomst Bungalowpark WICO

Dr. G. Blaauw (red.)

januari 2024

SAMENVATTING

Bungalowpark WICO, gelegen nabij Schoonoord in Drenthe, ontstond eind jaren zestig en bestaat uit 68 woningen in het grensgebied van het Sleenerzand. In 2017 werd na onderzoek geconcludeerd dat het park Niet Vitaal meer was voor recreatie. Op bungalowpark WICO heeft zich in de afgelopen 50 jaar een historisch gegroeid duaal gebruik ontwikkeld, waarbij permanent wonen en recreatief gebruik harmonieus samengaan.

Begin 2023 leidde het besluit van de gemeente Coevorden om permanent wonen te beëindigen, zonder inspraak van de bewoners en de eigenaren met betrekking tot de toekomstige invulling, tot onvrede en riep dit harde ingrijpende vragen op over de rechtvaardigheid. De gemeente meldde dat de bewoners geen inspraak zouden hebben in de toekomst van het park, dit in tegenstelling tot ander parken in de gemeente waarbij de wensen om te transformeren tot wonen door de gemeente als motief werden gezien om dit in te willigen.

De in 2023 opgerichte Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO is door een overgrote meerderheid van de eigenaren van de woningen schriftelijk gemachtigd en heeft als doel om de belangen van eigenaren en bewoners te behartigen om een haalbaar toekomstplan te formuleren met draagvlak bij alle betrokkenen. Inspraak en consultatie zijn cruciaal volgens de werkgroep, dit in tegenstelling tot het beleid van de gemeente Coevorden, maar wel in lijn met andere gemeenten in Drenthe. De afgelopen periode ontwikkelde zich een patroon waarbij de inbreng van eigenaren en bewoners van bungalowpark WICO stelselmatig genegeerd of aan de kant geschoven werd. De gemeente Coevorden heeft de bewoners en eigenaren van bungalowpark WICO stelselmatig de mond gesnoerd en onmondig willen maken. Om toch de stem van de betrokken te laten horen heeft de werkgroep zelf een onderzoek opgestart en uitgevoerd naar de toekomst van Bungalowpark WICO. Dit onderzoeksrapport is een weergave van de resultaten van het onderzoek

Het doel van dit onderzoeksrapport is:

“Een afgewogen beeld te geven en bij te dragen aan constructieve besluitvorming voor een duurzame toekomst van Bungalowpark WICO.”

De centrale onderzoeksvraag luidt:

“Wat is een haalbare toekomstige invulling van het bungalowpark WICO waarbij recht wordt gedaan aan de belangen van alle betrokkenen binnen de geldende wettelijke kaders?”

De hieruit voortvloeiende deelvragen, verdeeld in zes categorieën, omvatten inzichten en verwachtingen van betrokkenen, kenmerken van het park, regelgeving, geschiedenis van besluitvorming, vergelijkende studies met andere parken, en mogelijke toekomstige maatregelen. Een enquête, ontworpen voor diverse doelgroepen, vormt een essentieel instrument voor het vergaren van informatie. Het rapport is gestructureerd rond deze deelvragen, inclusief hoofdstukken over enquêteresultaten, kenmerken van het park, bestuurlijke en beleidsmatige aspecten, antecedentenonderzoek, benchmarking met vergelijkbare parken, gedetailleerde enquêteresultaten, bijlagen, literatuurlijst en een dankwoord. Het rapport beoogt een afgewogen en zo volledig mogelijk beeld te schetsen dat bijdraagt aan constructieve besluitvorming voor de duurzame toekomst van Bungalowpark WICO.

De inzichten en wensen van de eigenaren en bewoners staan centraal in dit onderzoek, als onbetwistbare basis voor de werkgroep bij het opstellen van een toekomstplan.

Hoofdpunten enquête

Bewoners van bungalowpark WICO tonen een opmerkelijke betrokkenheid met een responspercentage van bijna 94% op de enquêtes, er zijn 68 woningen, er zijn 64 enquêtes ingevuld wat bovenop de getekende schriftelijke machtigingen een stevig aanvullend mandaat biedt aan de Werkgroep Toekomst.

Uit enquêteresultaten blijkt dat bewoners in overgrote meerderheid (86%) een sterke voorkeur hebben voor het behoud van het historisch gegroeide duale karakter van het park, waar zowel permanente bewoning als recreatie plaats vindt. Veiligheid, sociale interactie en behoud van de rustige omgeving staan hoog in het belang. Dat recreatieve eigenaren vooral aangetrokken worden door rust, natuur en een eenvoudige levensstijl.

Het blijkt dat de aanwezigheid van permanente bewoners overwegend positief (78%) wordt ervaren door recreatieve eigenaren. De permanente bewoners voegen volgens recreatieve eigenaren een gevoel van gemeenschap en veiligheid toe aan de recreatieve sfeer van het park. De aantrekkelijke omgeving fungeert als motivatie voor permanente bewoning, waarbij woningnood en sociale dynamiek als aanzienlijke drijvende krachten dienen. Woningnood heeft een tweeledig effect, waarbij bewoners moeite hebben met het vinden van alternatieven buiten het park. Een significant aantal is bereid andere woningen op te geven voor permanent wonen op het park, en gemeenschapsvorming en sociale interactie blijken belangrijke redenen voor permanente bewoning te zijn.. Recreanten permanente bewoners ervaren elkaars aanwezigheid als positief en zien synergievoordelen.

Bungalowpark WICO kent een beperkt aantal verhuurders. Zij worstelen met beperkte inkomsten, waardoor investeringen lastig zijn. Het hoogseizoen wordt getroffen door onderbezetting, wat zorgen over leegstand vergroot. Er is veel concurrentie in Drenthe en overcapaciteit door prefab chalets die de markt verzadigen. Dit werpt vragen op over de toekomst van de recreatiewoningmarkt in de regio.

Het volgende deel van het onderzoek is gebaseerd op open gesprekken met omwonenden van bungalowpark WICO. Zij beschouwen de huidige duale situatie op bungalowpark WICO als ideaal en zien weinig behoefte aan verandering. Ze geven de voorkeur aan de continuering van deze situatie als het meest wenselijke toekomstscenario.

Uit het laatste deel van de enquête over bungalowpark WICO blijkt een positieve invloed op lokale ondernemingen door de bijdrage van bewoners, zowel permanente als recreanten, aan de omzet. Het brede acceptatiebereik voor duale bestemming en de rol als lokale economische aanjager benadrukken de waarde van het park voor de omgeving, waarbij ondernemers ook permanente bewoners als waardevolle klanten beschouwen.

Hoofdconclusie enquêtes

Voor de overgrote meerderheid van zowel bewoners als recreanten is de gewenste toekomstige invulling voortzetting van het huidige duale gebruik: bungalowpark WICO als recreatief woonpark. De toch al zeer beperkte verhuur lijkt in geen enkel opzicht rendabel te zijn. Omwonenden en lokale ondernemers hebben een positieve waardering voor de huidige situatie en populatie van het park.

Deze conclusie zal het uitgangspunt zijn voor alle inspanningen voor toekomstige ontwikkelingen van de Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO

Kenmerken van het park

Bungalowpark WICO in kenmerkt zich door een natuurlijke omgeving en valt onder het Natuurnetwerk Nederland. De eigendomsstructuur omvat erfpacht, en recente waardetoekenningen reflecteren goede bouwkwaliteit van woningen uit de jaren zestig en zeventig. Als bospark vermijdt WICO schuttingen en betegelde terrassen, integreert met de natuur, en heeft verschillende niveaus van modernisatie en duurzame aanpassingen. Het heeft potentieel voor transformatie naar wonen binnen provinciale kaders, mits het bijdraagt aan natuurverbetering. Bungalowpark WICO biedt een uniek samenspel van natuurbehoud, diversiteit in eigenschappen en een betrokken gemeenschap die de natuur waardeert en ondersteunt.

Beleidskaders, wet- en regelgeving met betrekking tot verblijf en wonen in recreatiewoningen

Het huidige landschap rond recreatiewoningen in Nederland ondergaat significante veranderingen door recente rijksinitiatieven en beleidswijzigingen. Het ruimere rijksbeleid, met name de implementatie van de Omgevingswet en de invloedrijke motie De Groot, opent nieuwe perspectieven voor permanente bewoning op vakantieparken. De Omgevingswet, geïntroduceerd op 1 januari 2024, biedt gemeenten meer flexibiliteit in het beoordelen van vergunningaanvragen, met nadruk op lokale behoeften en omstandigheden. Tegelijkertijd heeft de motie De Groot, aangenomen op 2 november 2023, de weg vrijgemaakt voor een meer flexibele aanpak van transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen.

In dit veranderende kader heeft het bungalowpark WICO in Coevorden gunstige vooruitzichten. Het park voldoet aan de gestelde voorwaarden in de nieuwe beleidsregel van de gemeente Coevorden van januari 2024, waardoor het in aanmerking komt voor transformatie naar een nieuwe functie. Door deze ontwikkelingen krijgt het park de mogelijkheid om zich aan te passen aan de veranderende eisen en behoeften, wat kan bijdragen aan zowel de lokale leefbaarheid als aan het oplossen van het woningtekort.

Conclusie Beleidskader:

Bungalowpark WICO in Coevorden heeft positieve vooruitzichten voor transformatie binnen de nieuwe Omgevingswet, motie De Groot en het nieuwe beleidskader omgevingswet gemeente Coevorden.

Antecedentenonderzoek

Hoofdstuk 6 van het rapport richt zich op antecedentenonderzoek met betrekking tot onrechtmatige beleidspraktijken met betrekking tot Bungalowpark WICO in de gemeente Coevorden. Het onderzoek onthult een patroon van mogelijk onwettige beleidsuitvoering, waarbij beleidsmakers verwijzen naar niet-bestaande besluiten met betrekking tot het park. Een specifiek vermeend besluit om het park terug te brengen naar recreatie wordt niet ondersteund door formele documentatie. Het rapport benadrukt de onrechtmatigheid van dergelijke verwijzingen en het gebrek aan transparantie, waardoor de rechtspositie van betrokkenen in gevaar komt.

Conclusies:

1. Er is geen formeel besluit genomen door de gemeenteraad Coevorden om bungalowpark WICO terug te brengen naar recreatie.
2. Het programma Vitale Vakantieparken Coevorden uit 2020 bevat geen definitieve besluiten over de toekomst van het park, slechts mogelijke ontwikkelrichtingen.
3. De geheime bijlage met betrekking tot het park suggereert mogelijk toekomstige scenario's, maar geen definitief besluit.
4. Uitspraken en berichtgeving op de website van de gemeente en door wethouder S. Stegen over een besluit om het park terug te brengen naar recreatie zijn onrechtmatig, onjuist en misleidend.
5. Het ontbreken van formele documentatie en naleving van publicatieplichten heeft bestuursrechtelijke consequenties, waaronder mogelijke onrechtmatige handelingen, schending van vertrouwen, aansprakelijkheid, integriteitsonderzoek en herstel van rechtspositie.

Het beoogde onderzoek van de gemeente Coevorden

Het beoogde onderzoek naar de toekomst van bungalowpark WICO door de gemeente Coevorden roept vragen op vanwege vermeende vooringenomenheid en machtsongelijkheid. Tijdens een commissievergadering in mei 2023 uiten raadsleden zorgen over communicatie, veranderingen in beoordeling en mogelijke gevolgen voor bewoners. De raad vraagt om een onderzoek naar de toekomstige bestemming van het park, waarbij de wethouder instemt. Echter, het uitgevoerde onderzoek lijkt niet in lijn te zijn met de oorspronkelijke toezegging. De quick scan wordt ingezet als voortzetting van het huidige beleid, wat in strijd lijkt te zijn met de beloofde toetsing aan de actualiteit.

De werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO maakt zich zorgen over de vooringenomenheid van het onderzoeksbureau Ruimte en Vrije Tijd. Ondanks toezeggingen van inspraak blijkt de werkgroep geen invloed te hebben op de onderzoeksvragen. Het verzoek van de gemeente Coevorden aan de werkgroep om vooraf goedkeuring te verlenen aan de rapportage roept vragen op over transparantie en objectiviteit.

De gemeente doet alsof ze een mediator inzet, maar het is eigenlijk een adviesbureau. Een echte mediator is gebonden aan ethische normen en streeft naar onpartijdigheid, terwijl een adviesbureau, zoals Ruimte en Vrije Tijd, zich richt op de belangen van de opdrachtgever zonder zulke ethische verplichtingen. Hierdoor ontstaat een duidelijk verschil in benadering van het proces.

Benchmarks 1 en 2 provincie Drenthe

Twee vergelijkbare parken, Oosterduinen in Norg en Eexterkoele in Eext, worden genoemd als succesvolle voorbeelden van transformatie binnen het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. De gemeente Noordenveld werkt aan een plan waarbij zowel recreatief gebruik als permanente bewoning worden toegestaan in Oosterduinen. Het plan behoudt het bijzondere karakter van het gebied en vereist natuurcompensatie in NNN-gebieden volgens de provinciale omgevingsverordening.

Eexterkoele ondergaat een vergelijkbare transformatie, behoudt recreatieve functies, en eigenaren kunnen een vergunning aanvragen voor permanente bewoning. De welwillendheid van de provincie Drenthe en het Programma Vitale Vakantieparken Drenthe ondersteunen dergelijke plannen, waardoor bungalowpark WICO mogelijk in aanmerking komt voor een vergelijkbare transformatie, mits aan criteria wordt voldaan en natuurcompensatie wordt uitgevoerd.

Conclusie benchmarks provincie Drenthe

Bungalowpark WICO kan omdat het vergelijkbaar is met succesvolle parken zoals Oosterduinen en Eexterkoele, transformeren onder het Programma Vitale Vakantieparken Drenthe, mits aan criteria, inclusief natuurcompensatie, wordt voldaan.

Benchmark 3 en 4 gemeente Coevorden

Bungalowpark Ermerzand in Erm, De Tip in De Kiel, en bungalowpark WICO in Schoonoord, allen gelegen in de gemeente Coevorden vertonen grote overeenkomsten. De parken vertonen gelijkenissen in eigendomsstructuren, woonoppervlakten, bouwstijlen en de aanwezigheid van permanente bewoning.

Ermerzand, De Tip, en Bungalowpark WICO hebben vergelijkbare aantallen grondgebonden woningen, variërend tussen 50 en 100 m², allemaal in eigendom van verschillende particuliere eigenaren. De bouwstijlen en landschapstijlen verschillen per locatie. Vanwege hun vergelijkbare kenmerken werden alle drie de parken in 2017 door onderzoeksbureau ZKA gekwalificeerd als Niet Vitaal.

De conclusie is dat Bungalowpark WICO, gezien de sterke parallellen met Ermerzand en De Tip, vergelijkbare potentie heeft voor transformatie naar een (recreatieve) woonfunctie. Bij de eerste twee staan de wensen van eigenaren om permanent te wonen voorop als sterk argument voor transformatie, dit zou ook voor bungalowpark WICO moeten gelden, gebaseerd op vergelijkbare omstandigheden en argumentatie voor alle drie de parken.

Conclusie Benchmark gemeente Coevorden

Bungalowpark WICO heeft sterke overeenkomsten met Ermerzand en De Tip, waardoor het een vergelijkbaar potentieel heeft voor transformatie naar een (recreatieve) woonfunctie.

Bijlagen

Bijlagen gaan in op fouten in het bestemmingsplan zoals fouten over woningclassificatie, eigendomsverhoudingen en beleidsclaims. Er volgt een beschrijving en analyse van het handhavingsbeleid. En de constatering dat handhavingsmogelijkheden worden beperkt door AVG. Bewijslast ligt bij de gemeente. Gelijkeidbeginsel kan vergelijkbare handhaving op andere parken betekenen. Handhaving kan leiden tot gedwongen dakloosheid vanwege tekort aan sociale huurwoningen.

tot slot

Het is van vitaal belang is om participatie, co-creatie en democratische processen te omarmen. Iedereen die gehoord wil worden dient gehoord te worden. Deze inclusieve benadering wordt door de eigenaren en bewoners van bungalowpark WICO als essentieel beschouwd en steekt daarmee scherp af tegen de dwang en handhavingmethode van de gemeente. Wij blijven ons inzetten met als doel een doeltreffend toekomstplan te realiseren.

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING.....	2
INHOUDSOPGAVE.....	6
1 INLEIDING.....	10
1.1 AANLEIDING VOOR DIT ONDERZOEK.....	10
1.2 ENKELE KERNPUNTEN.....	11
1.3 OPRICHTING WERKGROEP TOEKOMST BUNGALOWPARK WICO.....	12
<i>Eigen Onderzoek.....</i>	12
<i>Inspraak en Consultatie als leidraad.....</i>	12
<i>Waarde van Ervaringsdeskundigheid.....</i>	12
<i>Aanvullende Expertise.....</i>	12
1.4 BELANG VAN DIT ONDERZOEK.....	12
1.5 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK.....	13
2 ONDERZOEKSVRAGEN.....	14
2.1 CENTRALE ONDERZOEKSVRAAG.....	14
2.2 DEFINITIE VAN DE DEELVRAGEN.....	14
<i>A Deelvragen met betrekking tot inzichten en inbreng van betrokken eigenaren, bewoners, gebruikers en belanghebbenden van bungalowpark WICO.....</i>	14
<i>B Deelvragen met betrekking tot feitelijke, bestuurlijke, beleidsmatige en planmatige aspecten.....</i>	14
<i>C Deelvragen met betrekking tot toekomstige planvorming.....</i>	15
2.3 ENQUÊTE VOOR ALLE BETROKKENEN BIJ BUNGALOWPARK WICO.....	15
2.4 ONTWERPKEUZES EN VERANTWOORDING BETREFFENDE DE ENQUÊTE.....	15
<i>Doel van de enquête:.....</i>	15
<i>Doelgroepen:.....</i>	16
<i>Deel A Alle Eigenaren / Gebruikers van bungalowpark WICO en eventueel naburige of economische betrokkenen. 16</i>	16
<i>Deel B Eigenaren recreatief gebruik:.....</i>	16
<i>Deel C Permanente bewoners (eigenaren en huurders):.....</i>	16
<i>Deel D Eigenaren die verhuren.....</i>	16
<i>Deel E Direct omwonenden.....</i>	16
<i>Deel F Ondernemers in Schoonoord en omgeving:.....</i>	16
<i>Vraagtypen en vraagformulering:.....</i>	17
2.5 OPBOUW ONDERZOEKSRAPPORT.....	17
<i>Hoofdstuk 3: Enquête, Inzichten en Inbreng van Betrokkenen.....</i>	17
<i>Hoofdstuk 4: Algemene Kenmerken Bungalowpark WICO.....</i>	17
<i>Hoofdstuk 5: Bestuurlijke, Beleidsmatige en Planmatige Aspecten.....</i>	18
<i>Hoofdstuk 6: Antecedenten onderzoek.....</i>	18
<i>Hoofdstuk 7: Benchmark: Vergelijkbare parken in transitie in Drenthe en Coevorden.....</i>	18
<i>Hoofdstuk 8: Gedetailleerde weergave uitkomsten enquêtes.....</i>	18
<i>Hoofdstuk 9: Bijlagen.....</i>	18
<i>Hoofdstuk 10: Literatuurlijst.....</i>	18
<i>Hoofdstuk 11: Dankwoord.....</i>	18
3 RESULTATEN ENQUÊTES.....	19
<i>Buitengewoon hoog responspercentage en toont betrokkenheid Bewoners:.....</i>	19
<i>Hoge respons betekent eveneens groot mandaat voor de Werkgroep:.....</i>	19
3.1 UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL A: ALGEMENE INZICHTEN VAN ALLE EIGENAREN EN GEBRUIKERS.....	19
3.1.1 ALGEMENE CONCLUSIES UIT DE ENQUÊTE DEEL A:.....	19
3.1.2 SAMENVATTING PER VRAAG ENQUÊTE DEEL A.....	20
<i>Enquête deel A: Algemene Gegevens en Standpunten van alle betrokkenen.....</i>	20

3.2 UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL B: RECREATIEVE GEBRUIKERS.....	21
3.2.1 ALGEMENE CONCLUSIES UIT DE ENQUÊTE DEEL B.....	22
3.2.2 SAMENVATTING PER VRAAG ENQUÊTE DEEL B.....	22
<i>Enquête Deel B: Vragen voor eigenaren die hun woning voornamelijk gebruiken voor recreatieve doeleinden.....</i>	22
3.3 UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL C: PERMANENTE BEWONERS / GEBRUIKERS.....	23
3.3.1 ALGEMENE CONCLUSIES UIT DE ENQUÊTE DEEL C:.....	23
3.3.2 SAMENVATTING PER VRAAG ENQUÊTE DEEL C.....	24
<i>Enquête Deel C: Vragen voor eigenaren en huurders die hun woning hoofdzakelijk gebruiken voor permanente bewoning.....</i>	24
3.4 UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL D: VRAGEN MET BETREKKING TOT VERHUUR.....	25
3.4.1 ALGEMENE CONCLUSIES UIT DE ENQUÊTE DEEL D.....	25
3.4.2 SAMENVATTING PER VRAAG ENQUÊTE DEEL D.....	27
<i>Enquête Deel D: Vragen voor eigenaren die hun woning hoofdzakelijk inzetten voor verhuur voor recreatie (korte termijn) of verhuur voor permanente bewoning (lange termijn).....</i>	27
3.5 ONDERZOEKSELEMENT DEEL E : OPEN VRAAGGESPREK EN DIALOOG MET OMWONENDEN.....	28
3.5.1 ALGEMENE CONCLUSIE UIT HET ONDERZOEKSELEMENT DEEL E.....	28
3.5.2 TOELICHTING OP HET OMWONENDEN ONDERZOEK.....	29
3.5.3 RESULTATEN OPEN GESPREK EN DIALOOG MET OMWONENDEN.....	30
3.6 UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL F: VRAGEN AAN LOKALE ONDERNEMERS.....	30
3.6.1 ALGEMENE CONCLUSIES UIT DE ENQUÊTE DEEL F.....	31
3.6.2 ENQUÊTERESULTATEN.....	31
4 ACHTERGRONDINFORMATIE BUNGALOWPARK WICO.....	32
4.1 ALGEMENE KENMERKEN BUNGALOWPARK WICO.....	32
<i>Bestemmingsplan Schoonoord, WICO.....</i>	32
<i>Bungalowpark WICO is volgens het RIEC een veilige en integere locatie.....</i>	32
<i>Eigendomsstructuur van Bungalowpark WICO.....</i>	32
<i>Woningen op bungalowpark WICO zijn onroerende zaak in de (BAG).....</i>	33
<i>Op bungalowpark WICO staan geen chalets.....</i>	33
<i>Ontwikkeling van de WOZ-waarde van woningen op Bungalowpark WICO.....</i>	33
<i>Overzicht van Kwalitatieve eigenschappen van woningen op Bungalowpark WICO.....</i>	33
4.2 LANDSCHAPSCONCEPT BUNGALOWPARK WICO: EEN BOSPARK.....	35
<i>Ruimtelijk ontwerp en natuurbehoud.....</i>	35
<i>Contrast met traditionele woonwijken en recreatieparken.....</i>	35
4.3 NATUURNETWERK NEDERLAND (NNN).....	36
<i>Transformatie van Recreatieparken in NNN-gebieden in de provincie Drenthe.....</i>	36
5 BELEIDSKADERS, WET EN REGELGEVING MET BETREKKING TOT VERBLIJF EN WONEN IN RECREATIEWONINGEN.....	37
5.1 STATUS RECREATIEWONINGEN.....	37
5.2 PROGRAMMA VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE BIEDT ONDERSTEUNING BIJ TRANSFORMATIE.....	37
<i>Vormen van ondersteuning.....</i>	37
<i>Vitale vakantieparken Coevorden.....</i>	38
5.3 RIJKSOVERHEID WIL MOGELIJKHEDEN TOT PERMANENT WONEN IN RECREATIE WONINGEN VERRUIMEN.....	38
<i>Kamerbrief van Minister Hugo de Jonge van BZK en VRO, 23 juni 2023 over permanent wonen.....</i>	38
<i>Motie De Groot: nieuwe route voor transformatie recreatiewoningen.....</i>	39
<i>Status motie De Groot en vervolgstappen.....</i>	39
<i>Kansrijke Route: Motie De Groot voor Bungalowpark WICO.....</i>	39
5.4 OUDE BELEMMERENDE WETGEVING VOOR PERMANENT WONEN IS PER 1 JANUARI 2024 VERVALLEN.....	39
5.5 OMGEVINGSWET BIEDT NIEUWE KANS EN NIEUW PERSPECTIEF.....	40
<i>Leidende principes van de Omgevingswet.....</i>	40
1. Ja, mits in plaats van Nee, tenzij:.....	40
2. Participatie:.....	40
3. Decentraal, tenzij:.....	40
<i>Vershil tussen de oude en de nieuwe situatie.....</i>	40
<i>Oude situatie:.....</i>	40
<i>Nieuwe situatie:.....</i>	41

Conclusie mogelijkheden Omgevingswet voor permanent wonen.....	41
5.6 BELEIDSREGEL GEMEENTE COEVORDEN PERMANENT BEWONEN RECREATIEWONINGEN ONDER DE OMGEVINGSWET.....	42
Mogelijkheid tot transformatie binnen de beleidsregel.....	42
Conclusie Beleidsregel gemeente Coevorden.....	42
5.7 PERMANENT WONEN EN HANDHAVINGSBELEID GEMEENTE COEVORDEN.....	43
6 ANTECEDENTENONDERZOEK.....	44
6.1 ONRECHTMATIGE BELEIDSPRAKTIJKEN MET BETREKKING TOT BUNGALOWPARK WICO.....	44
Conclusie 1: Er is door de gemeenteraad Coevorden geen “Besluit” genomen dat bungalowpark WICO terug gaat naar recreatie.....	44
Conclusie 2: Besloten is in 2020 : Mogelijke ontwikkelrichtingen gaan verkend worden. Er staat nergens dat bungalowpark WICO terug naar recreatie gaat.....	45
Conclusie 3: Ook in de geheime bijlage staat geen “Besluit”. Er staat tevens nergens dat bungalowpark WICO terug naar recreatie gaat.....	45
Conclusie 3: Ongedocumenteerde heroverweging 'behouden recreatiebestemming' is niet rechtsgeldig.....	47
Feitenrelaas onjuiste uitspraken met betrekking tot de recreatieve functie van bungalowpark WICO door wethouder S. Stegen.....	47
Conclusie onjuiste uitspraken wethouder S. Stegen.....	48
Conclusie 4: Beweringen die verwijzen naar een besluit door de gemeenteraad dat bungalowpark WICO terug naar recreatie gaat, zijn onrechtmatig, onjuist en misleidend.....	48
Conclusie 5: Zonder formele documentatie en publicatie is er geen sprake is van een juridisch geldig besluit.....	49
Conclusie 6: Het vermeende “Besluit” is als het Monster van Loch Ness, kan niet aangetoond worden.....	50
6.2 HET BEOOGDE ONDERZOEK NAAR DE TOEKOMST VAN DE BUNGALOWPARK WICO DOOR GEMEENTE COEVORDEN.....	50
Het onderzoek dat wordt uitgevoerd is niet het gehele onderzoek zoals toegezegd aan de raadscommissie.....	50
Conclusie met betrekking tot vooringenomenheid van het onderzoek.....	51
Inbreng onderzoek Werkgroep Toekomst voor het Onderzoek door gemeente genegeerd.....	51
Gemeente Coevorden verlangt vooraf goedkeuring voor de conclusies van een nog uit te voeren onderzoek.....	52
Gemeente speelt met onderzoek machtsongelijkheid uit.....	52
Onderzoeksbureau is commerciële partij geen objectieve mediator.....	53
Dit eigen onderzoek is een gevolg van het negeren van de eigen inbreng van bewoners en eigenaren door de gemeente Coevorden.....	53
7 BENCHMARKS, VERGELIJBARE PARKEN IN TRANSITIE IN DRENTHE EN COEVORDEN.....	54
7.1 BENCHMARK 1 EN 2: COMBINATIE VAN WONEN EN RECREËREN IN ÉÉN PLAN IN NNN GEBIED IS MOGELIJK VOLGENS DE PROVINCIE DRENTHE.....	54
Oosterduinen Norg: Een Vergelijkbaar Geval.....	54
GEMEENTELIJK STREEFBEELD OOSTERDUINEN (citaat).....	54
Omgevingsvergunning wonen.....	54
Natuur Netwerk Nederland.....	55
Eexterkoole: Toepassing van Criteria.....	55
Welwillendheid van Provincie Drenthe en Vitale Vakantie Parken Drenthe.....	55
7.2 BENCHMARK 3 EN 4: VERGELIJBARE PARKEN IN DE GEMEENTE COEVORDEN.....	55
Grote overeenkomsten tussen Ermerzand, De Tip en bungalowpark WICO.....	55
Toelichting tabel.....	57
Gelijkwaardige potentie voor transformatie voor bungalowpark WICO.....	58
Wensen eigenaren en bewoners dienen op elk park op dezelfde wijze mee te wegen voor de toekomst.....	58
8 GEDETAILLEERDE WEERGAVE UITKOMSTEN ENQUÊTES.....	59
8.1 GEDETAILLEERDE WEERGAVE UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL A.....	59
8.2 GEDETAILLEERDE WEERGAVE UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL B.....	64
8.3 GEDETAILLEERDE WEERGAVE UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL C.....	68
8.4 GEDETAILLEERDE WEERGAVE UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL D.....	71
9 BIJLAGEN.....	76
9.1 ONJUISTHEDEN IN HET BESTEMMINGSPLAN SCHOONOORD, WICO (2015).....	76
9.2 TOELICHTING “PLAN VAN AANPAK PERMANENTE BEWONING VAN RECREATIEVERBLIJVEN GEMEENTE COEVORDEN”.....	77

<i>Definitie van permanent wonen: Hoofdverblijf (citaat beleidsnota gemeente Coevorden):</i>	77
<i>Woningen op bungalowpark WICO voldoen aan het bouwbesluit:</i>	78
<i>Status verkregen door inschrijving Basisregistratie Personen , BRP (voorheen de Gemeentelijke Basis Administratie, GBA):</i>	78
<i>Omgekeerde bewijslast:</i>	78
<i>Objectgebonden beschikking vanuit Facet bestemmingsplan De Tip, Wico, Ermerzand (citaat):</i>	78
<i>Overgangsrecht:</i>	79
9.3 BESCHRIJVING HANDHAVINGSACTIEPLAN GEMEENTE COEVORDEN:	79
<i>Beperkingen Handhaving op permanent wonen vanwege AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming):</i>	79
<i>Slechts beperkt gebruik persoonsgegevens bij handhaving mogelijk:</i>	80
<i>Mogelijkheden tot observeren tijdens handhaving zeer beperkt:</i>	80
<i>Illegale bewoning recreatiewoning geen strafbaar feit:</i>	80
<i>Handhaving en Het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM):</i>	80
<i>Gelijkheidsbeginsel handhaving gemeente Coevorden:</i>	81
<i>Handhaving door gemeente Coevorden zal leiden tot gedwongen dakloosheid:</i>	81
10 LITERATUURLIJST:	82
11 DANKWOORD:	96

1 INLEIDING

Bungalowpark WICO is gelegen in de directe nabijheid van Schoonoord, een dorp in de gemeente Coevorden in de provincie Drenthe. Het park ligt grenst aan het bos- en stuifzandgebied het Sleenerzand, een natuurgebied met veel wandel- en fietsmogelijkheden.

Het park is ontstaan toen Willem en Coba van Tellingen een stuk ontgonnen veengrond dat in hun eigendom was herbestemden om er een bungalowpark te beginnen. Vervolgens werden er in jaarlijkse stadia tussen 1963 en 1975 bungalows gebouwd, waarvan de opstallen verkocht werden aan particulieren. Het park bestaat uit 68 vrijstaande woningen op kavels die uitgegeven zijn in erfpacht. De woningen zijn in eigendom van particulieren. Inmiddels is de derde generatie van de familie eigenaar van de gronden van het park.

Het park is populair bij mensen die van rust en natuur houden. Vanaf de aanvang zijn er mensen geweest die er voor kozen om er permanent te wonen. In de loop der jaren veranderde het park van puur recreatief naar een gemengd karakter waarbij een gedeelte van de woningen permanent bewoond raakte. Beide functies hebben elkaar tot op heden prima verdragen. Al met al lijkt Bungalowpark Wico een aantrekkelijke bestemming te zijn voor mensen die op zoek zijn naar rust en verbondenheid met de natuur, eveneens voor degenen die permanent willen wonen in deze prachtige omgeving.

1.1 AANLEIDING VOOR DIT ONDERZOEK

In 2017 voerde bureau ZKA Leisure Consultants in opdracht de gemeente Coevorden in samenwerking met projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe een onderzoek uit naar de recreatieve waarde van bungalowpark WICO. Dit onderzoek concludeerde dat het park niet vitaal was en het geen toekomst had als recreatief park. Het lijkt erop dat het genoemde onderzoek in 2017 een belangrijk keerpunt was in de geschiedenis van Bungalowpark WICO.

De gemeenteraad van Coevorden heeft in oktober 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden (VVPC) vastgesteld. In dit programma worden ambitie en doelen geformuleerd, zonder daarbij concrete oplossingen of acties te specificeren. Voor elk van de 17 parken wordt aangegeven dat er gefaseerd aan een toekomstplan gewerkt wordt met participatie van eigenaren en bewoners. Het document legt vooral intenties en middelen vast voor het programma, zonder definitieve besluiten te nemen over concrete acties of oplossingen. Het beschrijft voornamelijk de intentie om het programma uit te voeren gedurende een specifieke periode. Het programma bevat geen definitieve oplossingen en eindplannen, maar geeft mogelijke ontwikkelrichtingen aan die kunnen worden verkend.

Begin 2023 schreef de gemeente Coevorden aan bewoners en gebruikers dat men voornemens was om het park terug te brengen naar de functie van recreatie om daarmee een boogde revitalisatie te realiseren. Er zijn echter geen documenten te traceren waarin onderbouwd wordt waar dit besluit genomen is. Het gedogen van permanente bewoning zou als gevolg hiervan zonder inspraak van belanghebbenden begin 2023 met ondersteuning van handhavers van het projectbureau Vitale Vakantieparken Coevorden / Drenthe (VVPC / VVPD) beëindigd worden. Dit heeft geleid tot veel onvrede en onzekerheid bij de eigenaren en gebruikers van het park.

Het gebrek aan inspraak in bij de gemeente Coevorden, waarbij vervolgens een zonder participatie tot stand gekomen toekomstbeeld werd opgedrongen en op basis waarvan permanente bewoning zonder overleg beëindigd zou worden, leidde tot verontwaardiging emotionele spanningen en onzekerheid bij bewoners. Dit roept vragen op over de rechtvaardigheid en transparantie van het besluitvormingsproces.

1.2 ENKELE KERNPUNTEN

1. Vitaliteitsonderzoek:

Het feit dat er in 2017 een onderzoek is uitgevoerd naar de vitaliteit van het park laat zien dat de opdrachtgevers inzichten nodig hadden over de bestemming en het gebruik van het park. Dit onderzoek had tot doel inzicht te verschaffen in de huidige staat en toekomstige mogelijkheden van het park. De bevindingen Niet Vitaal, Geen Perspectief en Geen Kwaliteit wezen duidelijk op de niet-levensvatbaarheid van het park voor recreatieve doeleinden, wat als een kritieke observatie moet worden beschouwd.

2. Besluitvorming van de gemeente Coevorden:

Het ongedocumenteerde besluit van de gemeente om zonder raadpleging van de grondeigenaren en eigenaren van de opstallen het park terug te brengen naar de oorspronkelijke recreatieve functie is een belangrijke wending. Dit besluit heeft mogelijk ingrijpende gevolgen voor de mensen die permanent op het park wonen. Het gebrek aan documentatie ter onderbouwing van dit besluit roept vragen op over de rechtmatigheid en transparantie van het besluitvormingsproces.

3. Besluitvorming van andere gemeenten in Drenthe:

Het besluit van de gemeente Coevorden is des te opmerkelijker omdat het in schril contrast staat met de handelswijze van andere gemeenten in Drenthe die zich in vergelijkbare situaties bevinden. Terwijl die andere gemeenten weloverwogen beslissingen namen waarbij de richtlijnen en de stappenplannen van het projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe als leidraad dienden, koos de gemeente Coevorden ervoor om een besluit door te drukken zonder zich aan dit proces te conformeren. De handelswijze van de gemeente Coevorden lijkt hiermee in strijd te zijn met de voornemens en voorschriften van het projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe. Het feit dat Coevorden deze richtlijnen niet heeft gevolgd, kan worden beschouwd als bedenkelijk. Dit leidt tot onvrede onder bewoners en eigenaren en tot vragen over de rechtmatigheid van het besluit.

4. (Gebrek aan) Inspraak en participatie in de gemeente Coevorden:

De gemeente Coevorden heeft ervoor gekozen om door middel van een ambtelijk directief de toekomst van het park vast te stellen. Het vermelden dat het gedogen van permanente bewoning zonder consultatie of inspraak van belanghebbenden werd beëindigd, suggereert dat er bij de gemeente Coevorden geen behoefte was om de betrokken eigenaren en gebruikers van het bungalowpark WICO te raadplegen over de toekomst van het park. Het feit dat de gemeente Coevorden een dergelijk besluit nam terwijl er mensen permanent op het park wonen, maakt dit besluit des te ingrijpender. Dit kan aanzienlijke gevolgen hebben voor deze betrokkenen, aangezien hun woonsituatie mogelijk onzeker wordt en hun belangen niet adequaat zijn vertegenwoordigd bij de besluitvorming. Dit gebrek aan inspraak heeft tot grote emotionele spanningen en onzekerheden in bestaanszekerheid bij eigenaren en gebruikers van bungalowpark WICO geleid. Bij andere parken in de gemeente Coevorden daarentegen werden totaal andere afwegingen gemaakt en stonden de wensen van de bewoners wel centraal. Dit leidt tot een schending van het gelijkheidsbeginsel en is er sprake van rechtsongelijkheid.

5. (Wel) Inspraak en participatie in andere gemeenten in Drenthe:

Andere gemeenten in Drenthe kozen juist wel voor inspraak in een vergelijkbare situatie. Wat opvallend is in dit geval is het feit dat de gemeente Coevorden ervoor koos om dit ingrijpende besluit te nemen zonder enige inspraak of raadpleging van de bewoners en eigenaren van het park. Dit staat in groot contrast met het beleid van andere gemeenten in Drenthe die deelnemen aan het project Vitale Vakantieparken Drenthe. In het rapport van bureau ZKA Leisure Consultants zijn bij de daar gevestigde parken vergelijkbare conclusies over de toekomst van vakantieparken getrokken als voor bungalowpark WICO. Deze gemeenten hebben echter juist wel de betrokken gebruikers en eigenaren van de parken geconsulteerd, en zijn in sommige gevallen overgegaan tot het transformeren van de parken naar wonen of gemengd gebruik als recreatief woonpark. Deze discrepantie in aanpak is duidelijk zichtbaar en roept vragen op over de rechtvaardigheid en transparantie van het besluitvormingsproces.

1.3 OPRICHTING WERKGROEP TOEKOMST BUNGALOWPARK WICO

De hiervoor beschreven gebeurtenissen en de handelswijze van de gemeente Coevorden heeft de eigenaren en gebruikers van het bungalowpark WICO begin 2023 met schrik overvallen en was geheel niet in lijn met de wensen en verwachtingen die bij hen leven. In maart 2023 is daarom de Werkgroep Toekomst WICO opgericht om uitdrukking te geven aan de wens om de belangen te behartigen van alle betrokken eigenaren gebruikers en bewoners van het bungalowpark WICO. Een overgrote meerderheid van eigenaren / bewoners hebben de werkgroep via een schriftelijke machtiging gemandateerd om namens hen de belangen te behartigen inzake de toekomstige planvorming voor het bungalowpark WICO.

De werkgroep toekomst Bungalowpark Wico is een gedelegeerde groep van betrokkenen die samen een plan willen maken voor de toekomst van het park. De werkgroep wil een alternatief plan formuleren dat rekening houdt met de belangen van de bewoners, de eigenaren, de omgeving en de gemeente. De werkgroep is in maart 2023 gestart en heeft als doel om begin 2024 een onderzoek te presenteren waarin gekeken wordt naar ieders belang en de mogelijkheden die er zijn binnen de kaders waarbij er ook gekeken wordt naar vergelijkbare situaties binnen Drenthe.

Eigen Onderzoek

De Werkgroep heeft ervoor gekozen om zelf het hiervoor liggend onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de toekomst van bungalowpark WICO. Op deze wijze kan er met inachtneming van de wensen van alle betrokkenen, gebaseerd op onderzochte inzichten, een onderbouwde en realistisch haalbare visie op de toekomst van bungalowpark WICO geformuleerd worden.

Inspraak en Consultatie als leidraad

Inspraak en consultatie is van cruciaal belang bij het nemen van beslissingen met betrekking tot de toekomst van recreatieparken. De gemeente Coevorden heeft deze essentiële stap overgeslagen, wat in contrast staat met het beleid van andere gemeenten in Drenthe. Het is volgens de werkgroep van cruciaal belang om betrokkenen bij de besluitvorming te betrekken, omdat zij unieke ter zake kundige inzichten kunnen bieden.

Waarde van Ervaringsdeskundigheid

Eigenaren en bewoners van recreatiewoningen op het bungalowpark WICO beschikken over unieke ervaringsdeskundigheid die van onschatbare waarde is. Ze begrijpen als geen ander de uitdagingen, kansen en specifieke aspecten van het bezitten en bewonen van hun woningen. Hun persoonlijke ervaringen kunnen inzicht bieden in diverse aspecten, zoals investeringsrendement, onderhoudskosten, verhuurpraktijken en juridische vraagstukken.

Aanvullende Expertise

Vele betrokkenen hebben aanvullende expertise en opleiding op terreinen zoals bestuurskunde, juridische zaken en de recreatieve sector. Deze combinatie van ervaring en expertise stelt hen in staat om een diepgaand begrip te hebben van de complexe vraagstukken en uitdagingen die gepaard gaan met recreatiewoningbezit en -exploitatie.

1.4 BELANG VAN DIT ONDERZOEK

In het licht van het voorgaande is het duidelijk dat het betrekken van alle betrokkenen bij de besluitvorming van cruciaal belang is. De ervaring en expertise van eigenaren en bewoners van recreatiewoningen op het bungalowpark WICO kunnen waardevolle inzichten bieden om tot een weloverwogen en rechtvaardige oplossing te komen waarbij

alle betrokkenen zich gehoord voelen. Het is daarom van essentieel belang dat de gemeente Coevorden overweegt om in deze inspraak en participatie in het besluitvormingsproces te omarmen.

1.5 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK

Het doel van dit onderzoeksrapport is om een objectief en onderbouwd beeld te geven van de situatie en de mogelijkheden van het bungalowpark WICO. Het rapport is bedoeld voor alle betrokken partijen, zoals de eigenaren, de gebruikers, de gemeente Coevorden, de VVPC / VVPD en andere belanghebbenden. Het rapport hoopt bij te dragen aan een constructieve dialoog en besluitvorming richting een toekomstige bestemming en daarmee duurzame oplossing voor het park.

2 ONDERZOEKSVRAGEN

In dit onderzoek speelt de formulering van de onderzoeksvraag een cruciale rol. De hoofdvraag, ook wel bekend als de centrale vraag, is de overkoepelende vraag die de kern vormt van het onderzoek en richting biedt voor de uitwerking van het onderzoeksproces. Uit de inleiding en de aanleiding van het onderzoek in het vorige hoofdstuk kan worden afgeleid dat de toekomstige invulling van bungalowpark WICO en de inbreng van alle betrokkenen de kernpunten van het onderzoek dienen te zijn.

2.1 CENTRALE ONDERZOEKSVRAAG

Wat is een haalbare toekomstige invulling van het bungalowpark WICO waarbij recht gedaan wordt aan de belangen van alle betrokkenen binnen de geldende wettelijke kaders?

Deze hoofdvraag stelt de overkoepelende uitdaging, terwijl de deelvragen dienen om specifieke facetten van het onderwerp te analyseren, diepgaande informatie te verkrijgen en een gedetailleerd inzicht te bieden in de complexe kwestie die wordt onderzocht.

2.2 DEFINITIE VAN DE DEELVRAGEN

De deelvragen zijn afgeleid uit de centrale vraag en vormen een onderverdeling in een zestal specifieke aspecten die helpen om de centrale vraag systematisch te benaderen en te kunnen beantwoorden. Deze deelvragen dienen als leidraad voor het onderzoek en deze rapportage en bieden richting voor het verzamelen van relevante informatie, zodanig dat een alomvattend beeld kan worden geschetst. Ze richten zich op verschillende aspecten van het bungalowpark, variërend van allereerst de inzichten en verwachtingen van belanghebbenden, vervolgens de historische, bestuurlijke, beleidsmatige elementen en tenslotte de toekomstige mogelijkheden binnen de gestelde kaders.

A Deelvragen met betrekking tot inzichten en inbreng van betrokken eigenaren, bewoners, gebruikers en belanghebbenden van bungalowpark WICO.

- 1.** Wat zijn de specifieke inzichten, belangen en verwachtingen van de eigenaren, bewoners, gebruikers en belanghebbenden van bungalowpark WICO?
- 2.** Op welke manieren kunnen de ervaringen en inzichten van de eigenaren, bewoners, gebruikers en belanghebbenden van bungalowpark WICO bijdragen aan het bepalen van de toekomstige invulling en hoe kan deze worden benut voor een gedegen besluitvorming?

B Deelvragen met betrekking tot feitelijke, bestuurlijke, beleidsmatige en planmatige aspecten

- 3.** Wat zijn de kenmerken van bungalowpark WICO

4. Welke landelijke, regionale en lokale regelgeving en wettelijke kaders zijn van toepassing op recreatieparken zoals bungalowpark WICO, en hoe beïnvloeden deze de toekomstige invulling?
5. Wat is de geschiedenis van de besluitvorming en beleidsimplementaties en communicatie daaromtrent door de gemeente Coevorden en Vitale Vakantieparken Drenthe / Coevorden met betrekking tot de toekomstige bestemming van bungalowpark WICO?

C Deelvragen met betrekking tot toekomstige planvorming

6. Hoe zijn andere vergelijkbare recreatieparken in Drenthe en Coevorden omgegaan met vergelijkbare uitdagingen, en wat kunnen we daaruit leren?
7. Welke maatregelen kunnen worden overwogen om recht te doen aan de belangen eigenaren, bewoners, gebruikers en belanghebbenden van bungalowpark WICO?

Het beantwoorden van deze deelvragen draagt bij aan het verwerven van een diepgaand inzicht en helpt bij het formuleren van een grondig onderbouwd eindoordeel dat aansluit bij de brede doelstelling van het onderzoek.

2.3 ENQUÊTE VOOR ALLE BETROKKENEN BIJ BUNGALOWPARK WICO

In deze paragraaf wordt de enquête voor alle betrokkenen bij bungalowpark WICO nader belicht. Allereerst wordt de aandacht gericht op de ontwerpkeuzes en verantwoording betreffende de vragenlijst. De paragraaf geeft inzicht in de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de enquête, die bedoeld is om informatie te vergaren van bewoners, gebruikers en betrokkenen van Bungalowpark WICO met betrekking tot de toekomstige invulling. Tevens wordt de door de enquêtes verkregen antwoorden en inzichten weergegeven en geanalyseerd.

Allereerst wordt de focus gericht op naar de doelstelling van de enquête, die gericht is op het genereren van informatie om de centrale onderzoeksvraag en deelvragen te beantwoorden, zoals uiteengezet in het voorgaande hoofdstuk. Vervolgens wordt ingezoomd op de doelgroepen die betrokken zijn bij deze enquête, met een gedetailleerde beschrijving van de verschillende segmenten, variërend van primaire doelgroepen tot subdoelgroepen, elk met unieke perspectieven en relevante inzichten. Vervolgens volgt nog enige verantwoording van de ontwerpkeuzes van de vragenlijst. Er wordt ingegaan op specifieke voorkeuren voor de toekomstige invulling uitgesplitst per doelgroep en daarmee per type vragenlijst.

2.4 ONTWERPKEUZES EN VERANTWOORDING BETREFFENDE DE ENQUÊTE

Bij het opstellen van een enquête gericht op bewoners, gebruikers en betrokkenen van Bungalowpark WICO betreffende de toekomstige invulling zijn diverse ontwerpkeuzes cruciaal. Deze keuzes beïnvloeden de effectiviteit van het verzamelen van inzichten en meningen die van belang zijn voor het begrip van de diverse standpunten.

Doel van de enquête:

Het definiëren van het doel van de enquête is van primair belang. De doelstelling van de enquête is:

Informatie genereren om de betrokken deelvragen en daarmee de centrale onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zoals verwoord in het vorige hoofdstuk.

De enquête is gericht op het verkrijgen van inzicht in specifieke voorkeuren voor de toekomstige invulling en zoekt een bredere feedback over verschillende scenario's.

Doelgroepen:

Het opstellen van de enquête vereist zorgvuldige overwegingen met betrekking tot doelgroepen, behoeften en de onderliggende doelstellingen.

We kunnen onderscheid maken naar de primaire doelgroep, iedereen die te maken heeft met bungalowpark WICO in brede zin en deeldoelgroepen wanneer het gaat om specifieke aspecten van gebruik of naburige of economische betrokkenheid.

Primaire doelgroep:

Deel A *Alle Eigenaren / Gebruikers van bungalowpark WICO en eventueel naburige of economische betrokkenen.*

Voor deze doelgroep is **vragenlijst deel A** gemaakt om de algemene ideeën en inzichten die iedereen betreffen in beeld te brengen om inzicht te krijgen in hun behoeften, tevredenheid en visies op de toekomst van het park.

Segmentatie sub-doelgroepen:

De enquêtes zijn ontworpen om zowel kwantitatieve als kwalitatieve inzichten te bieden in verschillende perspectieven die van belang zijn voor zowel eigenaren/gebruikers van het park als lokale ondernemers. Segmentatie per type respondent zorgt voor relevantere inzichten. Hiermee wordt beoogd het totale beeld van de ervaringen, behoeften en uitdagingen van alle belanghebbenden te verkrijgen. Elke groep kan verschillende perspectieven, uitdagingen en behoeften hebben. Door segmentatie wordt data gescheiden, wat kan helpen bij het begrijpen van specifieke zorgen en behoeften van verschillende subgroepen. Er is segmentatie toegepast op basis van de relatie met het park (recreatief gebruik, permanente bewoning, verhuur) en er is aan andere betrokkenen gevraagd hun omstandpunt te geven ten opzichte van de beleving van het bungalowpark en de bestemming van de woningen.

Deel B *Eigenaren recreatief gebruik:*

Voor deze doelgroep is **vragenlijst deel B** gemaakt om hun ervaringen, redenen voor gebruik en tevredenheid te begrijpen.

Deel C *Permanente bewoners (eigenaren en huurders):*

Voor deze doelgroep is **vragenlijst deel C** gemaakt om de redenen voor permanent verblijf te begrijpen, met een focus op woningbehoefte, motivaties, en toekomstplannen.

Deel D *Eigenaren die verhuren.*

Voor deze doelgroep is **vragenlijst deel D** gemaakt om inzicht te krijgen in verhuurpatronen, uitdagingen, en tevredenheid.

Deel E *Direct omwonenden.*

Voor deze doelgroep is een **open vragen serie deel E** gemaakt om inzicht te krijgen in hun optiek en beleving van bungalowpark WICO

Deel F *Ondernemers in Schoonoord en omgeving:*

Voor deze doelgroep is **vragenlijst deel F** gemaakt om te begrijpen hoe het park en de bezoekers ervan de omliggende bedrijven beïnvloeden.

Door de enquête af te stemmen op de specifieke behoeften en ervaringen van bewoners, recreatieve gebruikers en andere betrokkenen kan diepgaand inzicht verkregen worden in hun perspectieven. Dit zal bijdragen aan een gedetailleerder beeld van de verschillende groepen binnen Bungalowpark WICO.

Vraagtypen en vraagformulering:

Het formuleren van relevante vragen is gericht op de toekomstige invulling van het park. Alle vragen omvatten specifieke wensen, behoeften en zorgen met betrekking tot mogelijke veranderingen, waaronder aspecten als recreatief gebruik, permanente bewoning, voorzieningen, leefbaarheid en onderhoud.

De vraagtypen zijn voornamelijk gesloten vragen (multiple choice, ja/nee, schaalvragen) en dragen daardoor bij aan kwantitatieve analyse. Het gebruik van gestructureerde vragen zorgt ervoor dat respondenten vergelijkbare informatie verstrekken, waardoor de gegevens beter te analyseren zijn. Dit kan helpen bij het kwantificeren van specifieke aspecten en bij het maken van directe vergelijkingen tussen verschillende reacties.

Het bieden van meerdere antwoordopties voor vragen vergroot de flexibiliteit. Het stelt respondenten in staat om uit verschillende vooraf bepaalde keuzes te kiezen, waardoor een bredere waaier aan antwoorden wordt verzameld. Dit kan helpen bij het vangen van nuances in de meningen van de respondenten. De neutrale duidelijke formulering van vragen is essentieel om vertekening te voorkomen en ambiguïteit te vermijden. Dit draagt bij aan uniforme interpretatie van vragen door alle respondenten.

Er is ruimte geboden voor suggesties, ideeën en ervaringen, zoals in een apart gedeelte voor vrije tekst. Het waarborgen van privacy en anonimiteit van de gegevens is van cruciaal belang. Dit draagt bij aan het verzekeren van deelnemers dat hun antwoorden vertrouwelijk worden behandeld. Daarnaast zijn de onderwerpen en de resultaten in een drietal bijeenkomsten van eigenaren en bewoners besproken. Gemiddeld waren er 50 deelnemers per bijeenkomst.

2.5 OPBOUW ONDERZOEKSRAPPORT

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden is het rapport opgebouwd aan de hand van de hiervoor genoemde deelvragen die per categorie in verschillende hoofdstukken worden uitgewerkt. Voor onderdeel wordt toegelicht op welke wijze de onderzoeksinformatie verkregen wordt:

Hoofdstuk 3: Enquête, Inzichten en Inbreng van Betrokkenen

De eerste twee deelvragen met betrekking tot de inzichten en inbreng van eigenaren, bewoners, gebruikers en belanghebbenden van bungalowpark WICO worden behandeld in dit hoofdstuk. De informatie is vergaard middels een zestal verschillende enquêtes. Onder de eigenaren en gebruikers van het park is een enquête gehouden om hun wensen, behoeften en meningen te peilen. De enquête houdt rekening met de verschillende achtergronden en profielen van de eigenaren en gebruikers / bewoners van bungalowpark WICO. De enquête is **geen steekproef** maar wordt uitgezet naar **alle** eigenaren / bewoners en gebruikers van bungalowpark WICO. Tevens zijn direct omwonenden en lokale ondernemers benaderd om hun inzichten te delen.

Hoofdstuk 4: Algemene Kenmerken Bungalowpark WICO

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van diverse aspecten van Bungalowpark WICO, zoals het bestemmingsplan, veiligheid en integriteit, eigendomsstructuur, onroerende status van woningen, afwezigheid van chalets, ontwikkeling van de WOZ-waarde, en kwalitatieve eigenschappen van de woningen. De informatie is verzameld via desk research. Dit is informatie uit bestuurlijke en direct beschikbare openbare bronnen. Daarnaast het Landschapsconcept Bungalowpark WICO, het Bospark, met aandacht voor ruimtelijk ontwerp, natuurbehoud, en de contrasten met traditionele woonwijken en recreatieparken. Tot slot wordt de relatie tussen Bungalowpark WICO en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), met specifieke aandacht voor de transformatie van recreatieparken naar NNN-gebieden in de provincie Drenthe.

Hoofdstuk 5: Bestuurlijke, Beleidsmatige en Planmatige Aspecten

Dit hoofdstuk behandelt deelvragen gerelateerd aan de bestuurlijke en beleidsmatige aspecten. De informatie is verzameld via desk research. Dit is informatie uit bestuurlijke en direct beschikbare openbare bronnen betreffende bestuurlijke, juridische en beleidsmatige aspecten. Tevens omvat het raadplegen van deskundigen op het gebied van juridische aspecten en ruimtelijke ordening. Onderzocht wordt aan welke bepaalde voorwaarden moet worden voldaan, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, passende woonkwaliteit en bestuurlijke en financiële aspecten om tot een toekomstplan te komen en wat de mogelijkheden zijn voor het realiseren van de gewenste bestemming.

Hoofdstuk 6: Antecedenten onderzoek

Deze informatie wordt via WOO verzoeken verkregen. Het betreft hier de historie van de besluitvorming en beleidsimplementaties door de gemeente Coevorden en Vitale Vakantieparken Drenthe / Coevorden (VVPC / VVPD). Het heeft er de schijn van dat het huidige “besluit” om terug te gaan naar recreatie gebaseerd is op vele onzorgvuldigheden, omissies en niet onderbouwde aannames. Het antecedentenonderzoek onderzoekt of de beslissing om het park WICO terug te brengen naar een recreatieve functie geldig is en welke aannames of onderbouwingen hiervoor zijn gedocumenteerd. Deze informatie wordt via WOO-verzoeken verkregen. De geheime rapportage die onderdeel uitmaakte van de besluitvorming in 2020 is door de gemeente Coevorden (VVPC) eind 2023 vrijgegeven.

Hoofdstuk 7: Benchmark: Vergelijkbare parken in transitie in Drenthe en Coevorden

Dit hoofdstuk richt zich met het oog op de toekomstige planvorming op een tweetal Benchmarks en behandelt deelvragen over mogelijke plannen voor het park. Informatie is verzameld via desk research, Informatie uit bestuurlijke en direct beschikbare openbare bronnen. De benchmark is gericht op 1: vergelijkbare parken in Drenthe en 2. vergelijkbare parken in Coevorden. Het blijkt dat er parken zijn die dezelfde karakteristieken hebben als het bungalowpark WICO, zoals een kleinschaligheid, een groene omgeving en een gemengd gebruik, die wel permanent wonen of een duale bestemming als mogelijkheid krijgen. Het benoemen en beschrijven van casussen laat zien dat er binnen de provincie voorbeelden zijn van recreatieparken met vergelijkbare karakteristieken als bungalowpark WICO die overgaan naar permanent wonen of naar recreatief woonpark en dat biedt wellicht ruimte en kansen voor een vergelijkbare maatwerk oplossing voor WICO. Een tweede benchmark bestaat uit een vergelijking van de kenmerken van parken in Coevorden die gaan transformeren en bungalowpark WICO.

Hoofdstuk 8: Gedetailleerde weergave uitkomsten enquêtes

Weergave per vraag met alle relevante aantallen en percentages met daarbij weergave in tabellen. Het betreft de onderdelen Deel A, B, C en D.

Hoofdstuk 9: Bijlagen

Dit deel belicht onjuistheden in het bestemmingsplan. Vervolgens een toelichting en interpretatie van het “Plan van Aanpak Permanente Bewoning van Recreatieverblijven Gemeente Coevorden”. Daarnaast de bespreking van het handavingsactieplan van de gemeente Coevorden, met specifieke vermelding van beperkingen vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), mogelijkheden tot observeren, de juridische status van illegale bewoning, handhaving in overeenstemming met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), en het gelijkheidsbeginsel in handhaving.

Hoofdstuk 10: Literatuurlijst

Overzicht van alle voor dit onderzoek geraadpleegde bronnen

Hoofdstuk 11: Dankwoord

3 RESULTATEN ENQUÊTES

Buitengewoon hoog responspercentage en toont betrokkenheid Bewoners:

In het kader van dit onderzoeksrapport werden enquêtes verspreid onder de eigenaren/bewoners van de 68 woningen op bungalowpark WICO. Van de beschikbaar gestelde enquêtes werden er indrukwekkende 64 ingevuld terugontvangen, wat resulteert in een buitengewoon hoog responspercentage van ongeveer 94,12%. Deze aanzienlijke betrokkenheid getuigt van een sterke wil van de bewoners om hun stem te laten horen en deel te nemen aan het proces van informatie-inwinning en besluitvorming.

Hoge respons betekent eveneens groot mandaat voor de Werkgroep:

Met een responspercentage van bijna 100% ontstaat er een stevige basis voor de Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO die belast is met het opstellen van een toekomstplan voor bungalowpark WICO. De hoge deelname duidt op een breed gedragen interesse onder de bewoners en verleent de werkgroep een solide mandaat om de verzamelde inzichten en meningen te gebruiken bij het vormgeven van een toekomstvisie. De representativiteit van de respons vergroot de geloofwaardigheid en legitimiteit van het uiteindelijke plan, en biedt een waardevolle input voor besluitvorming op basis van de gemeenschappelijke belangen van de bewoners.

3.1 UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL A: ALGEMENE INZICHTEN VAN ALLE EIGENAREN EN GEBRUIKERS

Dit hoofdstuk presenteert de belangrijkste inzichten en conclusies uit de enquête met betrekking tot deel A van het onderzoek voor het bungalowpark WICO. De enquête onthult een schat aan informatie die de dynamiek van het park en de behoeften van de bewoners en gebruikers benadrukt. De enquête toont aan dat bewoners een sterke voorkeur hebben voor het behouden van een historisch ontstane duale bestemming en onderstreept het belang van veiligheid, sociale interactie en het behoud van een rustige omgeving. Deze inzichten zullen van onschatbare waarde zijn bij het vormgeven van toekomstige ontwikkelingen op het bungalowpark WICO. In de volgende paragraaf de zes voornaamste conclusies die uit de enquêteresultaten zijn getrokken.

3.1.1 ALGEMENE CONCLUSIES UIT DE ENQUÊTE DEEL A:

Conclusie 1-A *Historisch ontstane duale karakter van het park:*

De enquête geeft een mix weer van eigenaren die zowel permanent wonen als recreëren, wat **aantoont dat het park een historisch gegroeid duaal karakter** heeft, waar zowel permanente bewoning als recreatief gebruik naast elkaar bestaan.

Conclusie 2-A *Bijna unanieme voorkeur voor duale bestemming:*

Een overweldigende meerderheid (86%) toont een **zeer sterke voorkeur voor een duale bestemming**, waar zowel recreatie als permanent wonen mogelijk is.

Conclusie 3-A *Belang van gemeenschapsgevoel:*

Respondenten geven aan dat de **behoefte aan permanente woonruimte en sociaal contact** de belangrijkste drijfveren zijn voor het behouden van een duale bestemming.

Conclusie 4-A *Tevredenheid en weinig behoefte aan verandering:*

De **meerderheid** lijkt **tevreden te zijn met de huidige voorzieningen** en is terughoudend om extra te betalen of grote veranderingen te zien.

Conclusie 5-A *Belang van veiligheid en sociale controle:*

Bewoners hechten veel **belang aan een veilige omgeving en sociale controle**, vooral bij volledig recreatief gebruik, waar zorgen bestaan over mogelijke afname van toezicht en sociale controle.

Conclusie 6-A *Zorgen over verhuur aan arbeidsmigranten:*

Een overweldigende meerderheid (97%) maakt zich zorgen over **mogelijke overlast en ongewenst gedrag** in verband met verhuur aan arbeidsmigranten, benadrukkend het belang van het behouden van een leefbare en rustige omgeving.

De enquête deel A toont aan dat de bewoners een sterke voorkeur hebben voor het behouden van de historisch ontstane duale bestemming, waarbij zowel permanente bewoning als recreatie mogelijk is, en daarbij het behouden van een veilige, rustige en gemeenschapsgerichte omgeving als prioriteit zien. Het inzicht in hun behoeften en voorkeuren kan de richting aangeven voor toekomstige ontwikkelingen op het bungalowpark WICO.

3.1.2 SAMENVATTING PER VRAAG ENQUÊTE DEEL A

Deze paragraaf biedt een samenvatting van de uitkomsten van elke afzonderlijke vraag van de enquête deel A. Elke vraag wordt beknopt beschreven en de belangrijkste uitkomsten worden belicht.

Enquête deel A: Algemene Gegevens en Standpunten van alle betrokkenen

Het eerste deel van de enquête is voorgelegd aan alle betrokkenen van bungalowpark WICO ongeacht of ze wonen, recreëren, eigenaar huurder of verhuurder zijn. Hier volgt een beknopte samenvatting van de uitkomsten van vragenlijst deel A

Vraag A1. Huidige status van bewoners op bungalowpark WICO

Het betreft voornamelijk eigenaren, inclusief ongespecificeerde permanente bewoners. **Een gelijkwaardige mix tussen permanent wonen en recreëren** toont de duale aard van het park.

Vraag A2. Bijna unaniem standpunt ten opzichte van het duale gebruik van de woningen

Een **overgrote meerderheid van 86% wil duale bestemming** voor zowel recreatie als permanent wonen, slechts een klein percentage wil een enkele bestemming.

Vraag A3. Redenen voor standpunt duale bestemming

Zowel de behoefte aan permanente woonruimte en **gemeenschapsgevoel tussen vaste bewoners en recreanten** zijn de belangrijkste drijfveren voor het standpunt.

Vraag A4. Mogelijke verbeteringen bij Duale Bestemming

Duidelijke regels en afspraken voor duaal gebruik zijn cruciaal voor meer dan de helft van de respondenten.

Vraag A5. Weinig expliciete behoefte aan extra voorzieningen op bungalowpark WICO

Een deel staat open voor extra faciliteiten, mits zorgvuldig overwogen en geïmplementeerd.

Vraag A6. Weinig bereidheid om extra te betalen voor voorzieningen

Een grote meerderheid van **85% is terughoudend om extra te willen betalen**, grotendeels vanwege tevredenheid met huidige voorzieningen.

Vraag A7. Tevredenheid met huidige voorzieningen

Een grote meerderheid van **72% lijkt tevreden met huidige voorzieningen**, wat invloed kan hebben op de bereidheid tot toekomstige investeringen.

Vraag A8. Zeer weinig animo extra maandelijks servicekostenbijdrage

Een meerderheid van **66% is niet bereid extra servicekosten te betalen**, daarmee is er weinig financieel draagvlak voor extra voorzieningen.

Vraag A9. Huidige tevredenheid reden voor niet bereid om extra te betalen

De **hoge tevredenheid met huidige voorzieningen** is de belangrijkste reden.

Vraag A10. Belang van veilige omgeving

De **meerderheid beschouwt bungalowpark WICO als een veilige omgeving** en hecht veel belang aan een veilige omgeving.

Vraag A12. Goede Beoordeling van saamhorigheid

Een meerderheid van **67% ervaart sterke saamhorigheid op het park**, duidend op gezonde gemeenschapsdynamiek.

Vraag A13. Zorgen over sociale controle en toezicht bij enkel recreatief gebruik

De geuite zorgen over risico's op het gebied van verzorgdheid en sociale veiligheid bij geheel recreatief gebruik, tonen **het belang van sociale controle en toezicht door permanente bewoners** aan.

Vraag A14. Impact op rust en natuur

Zorgen bij respondenten over de **mogelijk negatieve impact op rust en omliggende natuur bij enkel recreatief gebruik**, tonen het belang van zorg voor de omgeving en toezicht door permanente bewoners aan.

Vraag A15. Zorg over verhuur aan arbeidsmigranten

Een zeer overgrote meerderheid (97%) maakt zich zorgen over **mogelijke overlast en ongewenst gedrag bij verhuur aan arbeidsmigranten**, een aannemelijk scenario indien de woningen niet meer permanent bewoond zouden worden.

3.2 UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL B: RECREATIEVE GEBRUIKERS

Deze paragraaf presenteert de belangrijkste inzichten en conclusies uit de enquête met betrekking tot deel B van het onderzoek voor het bungalowpark WICO. Het betreft een serie vragen enkel bedoeld voor eigenaren die hun woning hoofdzakelijk gebruiken voor recreatieve doeleinden. Er is gevraagd naar een aantal algemene karakteristieken de waardering van kwaliteiten en de wijze waarop het gebruik van de woning in praktijk gestalte wordt gegeven. In de volgende paragraaf volgen de vijf voornaamste conclusies die uit de enquêteresultaten zijn getrokken.

3.2.1 ALGEMENE CONCLUSIES UIT DE ENQUÊTE DEEL B

Conclusie 1-B *Er is gezonde doorstroom en dynamische ontwikkeling van de populatie:*

Er is adequate belangstelling voor bungalowpark WICO en als gevolg daarvan een gezonde doorstroming op het park. Het duidt op een dynamische vorming van de populatie doordat er een gestage, doch geen extreme, wisseling van eigendom van woningen plaatsvindt. Deze geleidelijke veranderingen lijken bij te dragen aan een continue evolutie binnen de parkgemeenschap zonder dat er sprake is van snelle, drastische verschuivingen.

Conclusie 2-B *Waardering voor rust, natuur en eenvoudige levensstijl:*

Eigenaren hechten waarde aan de rustige omgeving en de eenvoudige levensstijl van het park zonder luxe voorzieningen, wat aantoonst dat zij voornamelijk op zoek zijn naar sereniteit.

Conclusie 3-B *Overwegend eigen gebruik of delen met familie / vrienden:*

De meerderheid gebruikt de woningen voor eigen gebruik, terwijl een aanzienlijk deel deze deelt met familie of vrienden, wat suggereert dat eigenaren controle willen behouden over het gebruik van hun eigendom.

Conclusie 4-B *Verschillende verblijfsfrequenties:*

Variërende frequenties van verblijf (maandelijks, onregelmatig) duiden op het gebruik van de woningen als tweede woningen voor vakanties of korte uitstapjes.

Conclusie 5-B. *Positieve impact permanente bewoners:*

De aanwezigheid van permanente bewoners wordt overwegend positief ervaren, waarbij hun impact een gevoel van gemeenschap en veiligheid toevoegt aan de recreatieve sfeer van het park.

Uit bovenstaande conclusies blijkt dat recreatieve eigenaren van woningen op bungalowpark WICO voornamelijk worden aangetrokken tot de rust, natuur en een eenvoudige levensstijl zonder luxe voorzieningen. Het park lijkt aantrekkelijk voor mensen die een gemeenschapsgevoel en recreatieve activiteiten in een natuurlijke omgeving zoeken, met een sterke nadruk op rust en sereniteit. De positieve impact van permanente bewoners draagt bij aan een gevoel van veiligheid en gemeenschap op het park. Er is een constante, blijvende interesse voor bungalowpark WICO en als gevolg daarvan een gezonde doorstroming op het park voor wat betreft de woningen die recreatief gebruikt worden.

3.2.2 SAMENVATTING PER VRAAG ENQUÊTE DEEL B

Deze paragraaf biedt een samenvatting van de uitkomsten van elke afzonderlijke vraag van de vragenlijst deel B. Elke vraag wordt beknopt beschreven en de belangrijkste uitkomsten worden belicht.

Enquête Deel B: Vragen voor eigenaren die hun woning voornamelijk gebruiken voor recreatieve doeleinden.

Dit tweede deel van de enquête is voorgelegd aan eigenaren van bungalowpark WICO die de woning hoofdzakelijk gebruiken om te recreëren. Hier volgt een beknopte samenvatting van de uitkomsten van vragenlijst deel B:

Vraag B1. Eigendomsduur bungalowpark WICO

Meeste eigenaren hebben **langdurig eigendom**, maar er is **eveneens regelmatige gelijkmatige wisseling** van eigenaren over de jaren heen.

Vraag B2. Redenen voor bezoek

Rustige sfeer en ideale locatie zijn belangrijkste drijfveren voor bezoek aan het park.

Vraag B3. Gewaardeerde kwaliteiten

Rustige sfeer en aantrekkelijke natuur worden het meest gewaardeerd voor recreatief gebruik.

Vraag B4. Eenvoudige karakter van het park

Een overgroot deel van de respondenten ziet de **minimale aanwezigheid van luxe voorzieningen als een groot voordeel**.

Vraag B5. Gebruik van woningen

Meeste eigenaren gebruiken de **bungalow zelf**, sommigen delen het met familie/vrienden.

Vraag B6. Verblijfsfrequentie

Verblijven vaak maandelijks, onregelmatig of tijdens hoogseizoen.

Vraag B7. Impact permanente bewoners

Permanente bewoners hebben overwegend een positieve impact op de recreatieve sfeer.

3.3 UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL C: PERMANENTE BEWONERS / GEBRUIKERS

Deze paragraaf presenteert de belangrijkste inzichten en conclusies uit de enquête met betrekking tot deel C van het onderzoek voor het bungalowpark WICO. Het betreft een serie vragen enkel bedoeld voor eigenaren en huurders die hun woning hoofdzakelijk gebruiken voor permanente bewoning. Er is gevraagd naar een aantal algemene karakteristieken de waardering van kwaliteiten en de wijze waarop het gebruik van de woning in praktijk gestalte wordt gegeven. In de volgende paragraaf volgen de vijf voornaamste conclusies die uit de enquêteresultaten zijn getrokken.

3.3.1 ALGEMENE CONCLUSIES UIT DE ENQUÊTE DEEL C:

Conclusie 1-C *Natuurlijke omgeving stimuleert permanent verblijf:*

De aantrekkelijke locatie en natuurlijke omgeving van het bungalowpark motiveren een aanzienlijk aantal respondenten om permanent op het park te willen wonen omdat ze het als een zeer aantrekkelijke omgeving ervaren.

Conclusie 2-C *Woningnood heeft tweeledig effect voor bungalowpark WICO:*

De woningnood op het bungalowpark WICO heeft mogelijk een tweeledig effect op permanente bewoners. Een significant aantal deelnemers ondervindt de impact van de huidige woningnood, wat de huidige noodzaak van permanente bewoning op het bungalowpark verklaart. Ten eerste kan het tekort aan beschikbare woningen buiten het park ervoor zorgen dat bewoners die eigenlijk elders willen wonen onderdak hebben gevonden op bungalowpark WICO omdat ze

moeite hebben met het vinden van geschikte alternatieven. Ten tweede kan de onzekerheid over en de onmogelijkheid van het vinden van een geschikte nieuwe woning elders permanente bewoners aanmoedigen om op het bungalowpark te blijven, zelfs als ze eigenlijk willen vertrekken. De beperkte beschikbaarheid van passende woningen buiten het park kan hen belemmeren om naar elders te verhuizen, en als gevolg daarvan blijven ze in hun huidige woning, ondanks hun wens om elders naartoe te gaan.

Conclusie 3-C *Bereidheid in het opgeven van andere woningen zodra dit mogelijk is:*

Voor degenen die nog een ander woning bezitten c.q. gebruiken, is een aanzienlijk deel van de respondenten bereid hun andere woning op te geven als permanent wonen op het park mogelijk wordt. Dit onderstreept de complexiteit van de keuze voor permanente bewoning. Het merendeel van de permanente gebruikers heeft geen andere eigendommen naast hun recreatiewoning op het park. Wanneer zij het park zouden verlaten betekent dat er elders in de omgeving een andere woning beschikbaar moet komen. Dit wijst op een duidelijke behoefte aan alternatieve huisvestingsmogelijkheden te midden van de huidige krapte op de woningmarkt.

Conclusie 4-C *Sociale dynamiek als troef voor veilige en plezierige woonomgeving:*

Een significante groep noemt de gemeenschapsvorming en sociale interactie als reden voor permanente bewoning, hier blijkt het sociale aspect van het park van grote betekenis te zijn.

Conclusie 5-C *Diversiteit in motieven vereist veelzijdige aanpak:*

Het onderzoek benadrukt de verscheidenheid aan factoren die de keuze voor permanent wonen beïnvloeden. Om de belangen van permanente bewoners te behartigen, is een veelzijdige noodzakelijk en een flexibele bril vanuit bestuurlijk perspectief.

Uit de hiervoor genoemde bevindingen blijkt dat de meerderheid van de respondenten aangeeft de unieke en aantrekkelijke locatie als de belangrijkste reden te beschouwen voor permanent wonen op het park. De invloed van de woningnood wordt door bijna de helft van de respondenten sterk gevoeld. Verder blijkt dat een overgrote meerderheid van 80% geen andere woning bezit/gebruikt naast hun recreatiewoning op het park. Een aanzienlijk percentage van respondenten voor wie het relevant is, is bereid is hun andere woning op te geven als permanent wonen op het park mogelijk wordt. Dit onderstreept de complexiteit van de keuze voor permanente bewoning en benadrukt de uitdaging om politiek te overtuigen om het mogelijk te maken dat deze ander huizen voor anderen vrij kunnen komen. De antwoorden weerspiegelen een diversiteit aan redenen voor permanent wonen, waarbij de unieke locatie en de woningnood enkele van de belangrijkste factoren zijn die door de respondenten zijn genoemd. Het politiek faciliteren van vestigingsmogelijkheden kan bijdragen aan een aantrekkelijke permanente woonomgeving en lost gelijktijdig een flink aantal problemen op.

3.3.2 SAMENVATTING PER VRAAG ENQUÊTE DEEL C

Deze paragraaf biedt een samenvatting van de uitkomsten van elke afzonderlijke vraag van de vragenlijst deel C. Elke vraag wordt beknopt beschreven en de belangrijkste uitkomsten worden belicht.

Enquête Deel C: Vragen voor eigenaren en huurders die hun woning hoofdzakelijk gebruiken voor permanente bewoning.

Dit derde deel van de enquête is voorgelegd eigenaren en huurders die hun woning hoofdzakelijk gebruiken voor permanente bewoning. Er is gevraagd naar een aantal algemene karakteristieken de waardering van kwaliteiten en de wijze waarop het gebruik van de woning in praktijk gestalte wordt gegeven. Hier volgt een beknopte samenvatting van de uitkomsten van vragenlijst deel C:

Vraag C1. Overwegingen voor permanent wonen:

Een aanzienlijk deel waardeert het **natuurschoon en de rust**, terwijl een kleiner deel de nabijheid van voorzieningen benoemt als reden.

Vraag C2. Belangrijkste reden voor permanent wonen:

Een aanzienlijk deel noemt de **unieke en aantrekkelijke locatie** als belangrijkste reden.

Vraag C3. Impact woningnood op beslissing:

Een groot deel voelt een **sterke invloed**, terwijl een significant deel aangeeft dat de woningnood een rol speelt maar niet de enige overweging is.

Vraag C4. Andere woning naast recreatiewoning:

De meerderheid bezit/gebruikt **geen andere woning** naast het park.

Vraag C5. Overweging om andere woning op te geven:

Een **klein deel is niet van plan** om hun andere woning op te geven.

Vraag C6. Redenen om andere woning op te geven:

Voornamelijk **kostenoverwegingen of andere overwegingen** zijn hier dominant om de andere woning op te geven.

Vraag C7. Redenen om andere woning te behouden:

De voornaamste reden is **locatiegebondenheid elders** van werk of privé, bijvoorbeeld nabijheid familie en sociale structuren, om hun andere woning te behouden

3.4 UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL D: VRAGEN MET BETREKKING TOT VERHUUR

Deze paragraaf presenteert de belangrijkste inzichten en conclusies uit de enquête met betrekking tot deel D van het onderzoek voor het bungalowpark WICO. Het betreft een serie vragen enkel bedoeld voor eigenaren die hun woning hoofdzakelijk inzetten voor verhuur voor recreatie (korte termijn) of verhuur voor permanente bewoning (lange termijn). Er is gevraagd naar een aantal algemene karakteristieken die bepalend zijn bij het verhuren van een bungalow. Hierna volgen de acht voornaamste conclusies die uit de enquêteresultaten zijn getrokken. Hierbij zijn ook de opmerkingen en aanvullingen van de respondenten opgenomen.

3.4.1 ALGEMENE CONCLUSIES UIT DE ENQUÊTE DEEL D

Conclusie 1-D Financiële Beklemming: Duurzaamheidsinvesteringen onhaalbaar met beperkte huuropbrengsten

De financiële druk op verhuurders van woningen op bungalowpark WICO is zodanig dat er op basis van de huidige huuropbrengsten geen ruimte is voor duurzaamheidsinvesteringen. Dit werpt een schaduw over de mogelijkheden om groene initiatieven te ontplooiën en benadrukt de noodzaak van alternatieve invulling van capaciteit.

Conclusie 2-D Concurrentiekracht zeer zwak door minimale opbrengsten:

Minimale opbrengsten hebben geleid tot een verzwakte concurrentiepositie voor het aanbod op

bungalowpark WICO. Het gebrek aan financiële middelen beperkt niet alleen de mogelijkheden tot investeringen maar heeft ook directe gevolgen voor de concurrentiekracht van het park in vergelijking met andere bestemmingen.

Conclusie 3-D *Exploitatie-Opties beperkt tot langdurige verhuur:*

De enige rendabele exploitatie van bungalowpark WICO lijkt nauw verbonden te zijn met langdurige verhuur. Zonder deze stabiliteit in verhuurtermijnen wordt de mogelijkheid tot succesvolle exploitatie ernstig beperkt, wat wijst op de cruciale rol van langdurige verhuurstrategieën.

Conclusie 4-D *Hoogseizoen geteisterd door onderbezetting:*

Het hoogseizoen, normaal gesproken een periode van overvloedige opbrengsten, wordt geteisterd door onderbezetting. Deze discrepantie wijst op een verontrustende mismatch tussen vraag en aanbod, met mogelijke gevolgen voor de algehele financiële gezondheid met betrekking tot het aanbod op het park.

Conclusie 5-D. *Zorgen over leegstand bereiken kritiek punt:*

Leegstand vormt een kritiek punt van zorg voor eigenaren, waarbij de angst voor onbenutte capaciteit de algehele opbrengsten bedreigen die leiden tot verlieslatendheid. Deze zorgen benadrukken de dringende behoefte aan strategieën om de bezettingsgraad te optimaliseren en leegstand te minimaliseren.

Conclusie 6-D *Zwakke tot zeer zwakke concurrentiepositie van WICO:*

De eigenaren delen een unanieme perceptie dat bungalowpark WICO momenteel een zwakke tot zeer zwakke concurrentiepositie inneemt ten opzichte van de hoeveelheid aanbod op andere vakantieparken in Drenthe. Dit verontrustende beeld vereist een grondige heroverweging.

Conclusie 7-D *Investeringsontmoedigd door onzeker economisch klimaat:*

Het onzekere economische klimaat ontmoedigt investeringen, waardoor eigenaren aarzelen om noodzakelijke stappen te zetten. Deze terughoudendheid versterkt de uitdagingen waarmee verhuurders van woningen op WICO worden geconfronteerd, waardoor de toekomstige investeringsbereidheid onder druk staat.

Conclusie 8-D *Overcapaciteit van vakantiewoningen in Drenthe door opkomst prefab chalets:*

Meerdere verhuurders melden dat er in de afgelopen jaren een opvallende trend gaande is in de recreatieve sector, met name in Drenthe. Steeds meer campings die voorheen geliefd waren bij vaste gasten met stacaravans, worden opgekocht door investeerders. Dit resulteert in het verdwijnen van de oorspronkelijke recreanten, om plaats te maken voor uniforme prefab containerwoningen, ook wel chalets genoemd. Het afgelopen jaar alleen al zijn er in Drenthe op vier verschillende parken zo'n 1500 van deze chalets geplaatst.

Wat op het eerste gezicht lijkt op een bloeiende markt voor recreatief vastgoed, blijkt in de praktijk echter een dubieuze ontwikkeling. De chalets worden gepromoot en verkocht als investering, maar er is een cruciaal verschil met traditioneel vastgoed: ze zijn niet ingeschreven als kadastraal vastgoed. Hoewel de onderliggende lapjes grond vaak wel te koop worden aangeboden, hebben de nieuwe eigenaren geen juridische eigendomstitel zoals bij traditionele vastgoedtransacties.

Deze veranderingen hebben een onverwacht neveneffect veroorzaakt: een overcapaciteit in het aanbod van vakantiewoningen. De markt wordt overspoeld met gelijkvormige prefab chalets die te huur worden aangeboden, waardoor eigenaren van reeds bestaande vakantiewoningen hun eigendommen niet langer rendabel kunnen verhuren. Met een groeiend aanbod en beperkte vraag dreigen deze woningen een last te worden voor hun eigenaren in plaats van een bron van

inkomsten. Het is duidelijk dat de recreatieve vastgoedmarkt in Drenthe een kritiek punt heeft bereikt. Terwijl investeerders hun focus leggen op de verkoop van prefab chalets, staan eigenaren van bestaande vakantiewoningen voor een uitdaging om hun eigendommen aantrekkelijk en competitief te houden. De vraag is nu hoe deze trend de komende jaren de dynamiek van de recreatiewoningmarkt zal beïnvloeden en welke betrokken partijen zich zullen moeten aanpassen aan de ontstane overcapaciteit.

Verhuurders van woningen op bungalowpark WICO staan voor financiële beperkingen die duurzaamheidsinvesteringen bemoeilijken vanwege beperkte huuropbrengsten. Minimale opbrengsten hebben de concurrentiekracht van het aanbod op het park verzwakt, waardoor exploitatieopties beperkt zijn tot langdurige verhuur. Het hoogseizoen kampt met onderbezetting, wat de zorgen over leegstand verder aanscherpt. De algemene concurrentiepositie van het aanbod op bungalowpark WICO wordt als zwak tot zeer zwak ervaren, vanwege de ontstane overcapaciteit op de markt en het dientengevolge gecreëerde onzekere economische klimaat. Het heeft er alle schijn van dat er op dit moment een groeiende overcapaciteit gecreëerd wordt door de explosieve groei van chalet parken in Drenthe. Deze situatie ontmoedigt investeringen, waardoor toekomstige levensvatbaarheid wordt belemmerd. Het inzicht in de factoren die bijdragen aan de duur van verhuurperiodes, zoals handhavingsbeleid van de gemeente Coevorden dat van grote invloed op de inkomsten is, zal strategische beslissingen om te investeren negatief beïnvloeden.

3.4.2 SAMENVATTING PER VRAAG ENQUÊTE DEEL D

Deze paragraaf biedt een samenvatting van de uitkomsten van elke afzonderlijke vraag van de vragenlijst deel D. Elke vraag wordt beknopt beschreven en de belangrijkste uitkomsten worden belicht.

Enquête Deel D: Vragen voor eigenaren die hun woning hoofdzakelijk inzetten voor verhuur voor recreatie (korte termijn) of verhuur voor permanente bewoning (lange termijn).

Dit vierde deel van de enquête is voorgelegd aan eigenaren die hun woning hoofdzakelijk inzetten voor verhuur voor recreatie (korte termijn) of verhuur voor permanente bewoning (lange termijn). Er is gevraagd naar een aantal algemene karakteristieken die bepalend zijn bij het verhuren van een bungalow. Hier volgt een beknopte samenvatting van de uitkomsten van vragenlijst deel D:

Vraag D1. Verhuurtermijn:

Meerderheid eigenaren geeft de **voorkeur** aan het verhuren van woningen voor **een lange termijn**, terwijl sommigen beide opties benutten om hun inkomsten te diversifiëren.

Vraag D2. Aantal woningen:

Ongeveer de helft van de verhurende eigenaren bezit meerdere woningen op het park, wat suggereert dat zij substantiële investeringen hebben gedaan in meerdere accommodaties.

Vraag D3. Bezetting per jaar:

Enkel de **eigenaren die voor lange termijn verhuren hebben een hoge bezettingsgraad**, met meer dan driekwart van het jaar waarin de woningen verhuurd zijn.

Vraag D3a. Opbrengsten kortdurende verhuur:

De financiële **afhankelijkheid van verhuuropbrengsten** verschilt waarbij men aanvullende inkomstenbronnen nodig heeft om van te leven.

Vraag D4. Risico's kortdurende verhuur:

De voornaamste zorgen met betrekking tot **kortdurende verhuur** zijn **leegstand** en een verminderde bezettingsgraad, aangegeven door bijna de helft van de eigenaren.

Vraag D5. Bereidheid tot investeren:

Een meerderheid van de eigenaren is **terughoudend om extra te investeren** in de verbetering van de verhuur en de kwaliteit van de woningen.

Vraag D6. Verhuurweken per jaar:

Er is **aanzienlijke variatie** in het aantal weken dat woningen worden verhuurd, wat wordt veroorzaakt door het **verschil tussen lange termijn verhuur** waarbij de bezettingsgraad een constante is **en korte termijn verhuur** waarbij de bezettingsgraad bij de respondenten erg laag is.

Vraag D7. Seizoenen met hoogste bezettingsgraad:

Het winterseizoen blijkt verrassend het meest populair te zijn.

Vraag D8. Verandering in bezettingsgraad:

Vier op de tien eigenaren hebben **een daling in bezettingsgraad** ervaren, wat wijst op problemen die strategische aanpassingen vereisen.

Vraag D9. Factoren bezettingsgraad:

Overcapaciteit van vakantiewoningen in Drenthe wordt door eigenaren gezien als de belangrijkste factoren die de bezettingsgraad negatief beïnvloedt.

Vraag D10. Risico's verhuur:

Zorgen over leegstand blijven prominent, terwijl ook onderhoudskosten en veranderingen in wet- en regelgeving als risicofactoren worden erkend.

Vraag D11. Marktpositie WICO:

De meerderheid van de eigenaren ervaart de **marktpositie van het park** als **zwak tot zeer zwak**, wat wijst op uitdagingen in concurrentie en differentiatie die aandacht behoeven.

3.5 ONDERZOEKSELEMENT DEEL E : OPEN VRAAGGESPREK EN DIALOOG MET OMWONENDEN

Deze paragraaf presenteert de belangrijkste inzichten en conclusies uit de enquête met betrekking tot deel E van het onderzoek voor het bungalowpark WICO. Het betreft resultaten van open gesprekken en dialogen door de onderzoekers gevoerd met direct omwonenden en belanghebbenden. Besproken zijn algemene karakteristieken en de waardering van kwaliteiten en de wijze waarop het bungalowpark in praktijk zich manifesteert. In de volgende paragraaf volgen de voornaamste conclusies.

3.5.1 ALGEMENE CONCLUSIE UIT HET ONDERZOEKSELEMENT DEEL E

Conclusie 1-E De huidige historisch gegroeide duale situatie van Bungalowpark WICO wordt door omwonenden als ideaal beschouwd :

Het onderzoek bevestigt dat de huidige situatie van Bungalowpark WICO met een historisch gegroeid duaal gebruik door omwonenden als ideaal wordt beschouwd. Deze gedeelde positieve ervaringen, het hechten aan nabuurschap en de waardering voor de Drentse gemoedelijke

omgangsvormen ondersteunen de harmonie en tevredenheid onder de omwonenden.

Conclusie 2-E De continuering van de duale situatie van bungalowpark WICO wordt door omwonenden als meest wenselijke toekomstscenario beschouwd :

De eendrachtige positieve ervaringen en de gedeelde waardering voor de duale bestemming suggereren dat er weinig tot geen behoefte is aan verandering onder de omwonenden. Het wordt aanbevolen om deze huidige situatie te continueren voor de toekomst, met behoud van de ontstane gerespecteerde relaties met alle omwonenden en betrokkenen te koesteren als een constructieve en gewaardeerde leefomgeving.

3.5.2 TOELICHTING OP HET OMWONENDEN ONDERZOEK

Het doel van dit onderzoeksonderdeel is om inzicht te verkrijgen in de perceptie van omwonenden over de huidige duale bestemming van Bungalowpark WICO, waar zowel recreatief verblijf als permanent wonen plaatsvindt. Daarnaast is het doel om te beoordelen of omwonenden deze situatie als ideaal voor de toekomst beschouwen.

Methode:

Een directe, open dialoog is gevoerd met omwonenden om inzichten te verzamelen over de huidige beleving van het historisch gegroeide duale gebruik van Bungalowpark WICO, met de bedoeling te begrijpen of deze situatie als haalbaar en wenselijk voor de toekomst wordt beschouwd. Er zijn persoonlijke 1 op 1 gesprekken gevoerd, daarnaast is er dialoog geweest in de buurt-app en zijn er een aantal email correspondenties geweest. Hierbij zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

1. Huidige Beleving:

- Open gesprekken om te begrijpen hoe omwonenden het duale gebruik van het park ervaren.
- Verzamelen van meningen, zorgen en mogelijke voordelen die omwonenden in deze situatie zien.

2. Toekomstperspectief:

- Verkennen van de visie van omwonenden op de ideale toekomst voor het park.
- Inzicht krijgen in verwachtingen en wensen met betrekking tot mogelijke veranderingen in het gebruik van het park.

3. Participatie in Toekomstige Plannen:

- Begrijpen in hoeverre omwonenden betrokken willen zijn bij toekomstige besluitvorming en ontwikkelingen.

Gestelde vragen:

Vraag E1. Hoe ervaart u de aanwezigheid van permanente bewoners en recreanten op Bungalowpark WICO?

Vraag E2. Ziet u voordelen of nadelen in het duale gebruik van het park voor uw buurt?

Vraag E3. Welke aspecten zouden verbeterd moeten worden om deze situatie ideaal te maken voor de toekomst?

Vraag E4. Bent u betrokken bij beslissingen met betrekking tot de ontwikkeling van het park?

3.5.3 RESULTATEN OPEN GESPREK EN DIALOOG MET OMWONENDEN

Deze paragraaf presenteert de verzamelde ervaringen en meningen van omwonenden van Bungalowpark WICO met betrekking tot de huidige duale bestemming van het park. De focus ligt op de positieve ervaringen en de visie van omwonenden over de toekomst van het park, gebaseerd op directe gesprekken en citaten. Deze inzichten kunnen worden gebruikt om toekomstige plannen te ontwikkelen die beter aansluiten bij de behoeften van de gemeenschap.

Algemene Ervaring en Waardering:

Omwonenden hebben unaniem een positieve ervaring met Bungalowpark WICO. De open gesprekken reflecteerden een sfeer van tevredenheid en waardering voor het duale gebruik van het park.

Citaten van Omwonenden:

- (Mevrouw J.) "Het park biedt een uitstekende balans tussen permanente bewoning en recreatie." -
- (Meneer B.) "De combinatie van permanente en recreatieve bewoning geeft een gevoel van gemeenschap en gezelligheid."
- (Mevrouw De V.) "Ik zie de duale bestemming als een oplossing die de sociale cohesie van onze buurt versterkt." -
- (Meneer van D.) "Ik zie geen reden om te veranderen; het park functioneert goed zoals het nu is."

Toekomstperspectief

De visie op de toekomst van Bungalowpark WICO weerspiegelt een overwegend optimistische kijk onder omwonenden. Ze beschouwen de duale bestemming als een wenselijke situatie voor de toekomst van het park. De eendrachtige positieve ervaringen en de gedeelde waardering voor de duale bestemming suggereren dat er weinig tot geen behoefte is aan verandering onder de omwonenden. Het wordt aanbevolen om deze huidige situatie te behouden en te koesteren als een constructieve en gewaardeerde leefomgeving met behoud van de goede atmosfeer.

3.6 UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL F: VRAGEN AAN LOKALE ONDERNEMERS

In deze paragraaf worden de resultaten van een recent uitgevoerde enquête onder lokale ondernemers in Schoonoord en omgeving beschreven, gericht op de beleving van Bungalowpark WICO en haar bewoners. De enquête belicht diverse aspecten, waaronder het bewustzijn van ondernemers van het park, de ervaringen met de bewoners, en de invloed op de lokale economie. De bevindingen bieden een waardevol inzicht in de relatie tussen Bungalowpark WICO en de lokale bedrijven, waarbij positieve dynamieken en mogelijke kansen naar voren komen.

3.6.1 ALGEMENE CONCLUSIES UIT DE ENQUÊTE DEEL F

Conclusie 1-F *Positieve Invloed op Lokale Ondernemingen*

De positieve beleving van Bungalowpark WICO en haar bewoners door lokale ondernemers suggereert een constructieve relatie tussen het park en de bedrijven in de omgeving. De bewoners van het park dragen bij aan de omzet van ondernemingen, en de ondernemers waarderen zowel permanente bewoners als recreanten als waardevolle klanten.

Conclusie 2-F *Breed Acceptatiebereik van Duale Bestemming*

De resultaten wijzen op een breed acceptatiebereik van de mogelijke duale bestemming van Bungalowpark WICO, waar zowel permanente bewoning als recreatie worden overwogen. De meerderheid van de ondernemers staat positief tegenover deze ontwikkeling, wat kan wijzen op een gezamenlijk begrip van de voordelen van een diversere bestemming.

Conclusie 3-F *Rol van Bungalowpark WICO als Lokale Economische Aanjager*

De enquête geeft aan dat Bungalowpark WICO niet alleen fungeert als een lokale economische aanjager. De positieve impact op de omzet en het gedrag van bewoners draagt bij aan de dynamiek en vitaliteit van de lokale ondernemingen. De aanname dat ondernemers een voorkeur zouden hebben voor recreanten wordt door deze enquête ontkracht.

3.6.2 ENQUÊTERESULTATEN

De enquêteresultaten onder lokale ondernemers in Schoonoord en omgeving laten een overwegend positieve beleving zien van Bungalowpark WICO en haar bewoners. In de brancheverdeling is detailhandel prominent en horeca prominent vertegenwoordigd, en een aanzienlijk deel van de ondernemingen bedient een breed publiek. Het bewustzijn van Bungalowpark WICO is hoog, waarbij de meerderheid van de ondernemers positieve ervaringen meldt met de bewoners van het park. Deze ervaringen variëren van vriendelijk en respectvol gedrag tot een gematigd effect op de omzet. Bovendien tonen de resultaten dat ondernemers een duidelijk verschil waarnemen in het uitgavenpatroon tussen permanente bewoners en recreanten. Een meerderheid van de ondernemers heeft een voorkeur voor permanente bewoners als klanten vanwege klantenbinding, aard van de nering en de continuïteit van klandizie door het gehele jaar heen. Deze conclusies bieden inzicht in de positieve relatie tussen Bungalowpark WICO en lokale ondernemingen, en benadrukken het draagvlak voor een duale bestemming voor het park bij lokale ondernemers.

4 ACHTERGRONDINFORMATIE BUNGALOWPARK WICO

4.1 ALGEMENE KENMERKEN BUNGALOWPARK WICO

Bungalowpark WICO is een kleinschalig park gelegen in Schoonoord, Drenthe. Het park herbergt 68 vrijstaande woningen, die ruim zijn opgezet op hun kavels. Het park bevindt zich in een bosrijke omgeving, in de nabijheid van het natuurgebied het Slenerzand. Bewoners kunnen hier genieten van de rust, de natuurpracht en de frisse lucht. Bij de ingang van het park is een voormalig horecapand aanwezig waar al een aantal jaren geen activiteit meer is. Momenteel staat het pand leeg. Het park is gelegen aan de Slenerweg, een doorgaande weg tussen Schoonoord en Sleen. Er is een bushalte in de nabijheid van het park, met busdiensten naar Emmen of Assen. Bungalowpark WICO biedt een variatie aan vrijstaande bungalows. Deze zijn alle in bezit van verschillende particuliere eigenaren variëren in grootte en stijl, en staan op ruime kavels, waardoor privacy gewaarborgd is. De woningen zijn uitgerust met alle voor een woning gebruikelijke benodigde voorzieningen, zoals keukenfaciliteiten, badkamers, woonruimtes en terrassen. De woningen voldoen aan het bouwbesluit. Het park is populair bij mensen die van rust en natuur houden. Vanaf de aanvang zijn er mensen geweest die er voor kozen om er permanent te wonen. In de loop der jaren veranderde het park van puur recreatief naar een gemengd karakter waarbij een gedeelte van de woningen permanent bewoond raakte. Beide functies hebben elkaar tot op heden prima verdragen. Al met al lijkt Bungalowpark Wico een aantrekkelijke bestemming te zijn voor mensen die op zoek zijn naar rust en verbondenheid met de natuur, eveneens voor degenen die permanent willen wonen in deze prachtige omgeving.

Bestemmingsplan Schoonoord, WICO

Bungalowpark WICO heeft haar eigen bestemmingsplan en valt daarmee niet onder het bestemmingsplan Buitengebied. Het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Wico' is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sleen op 27 april 1972. Daarnaast zijn er twee facet bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied. Het facet bestemmingsplan recreatiecentra 'De Tip', 'Wico' en 'Ermerzand' en het facet bestemmingsplan uniforme regeling recreatiwoonverblijven. Deze facet bestemmingsplannen zijn vastgesteld en goedgekeurd op respectievelijk 26 februari 1999/26 april 1999 en 9 november 2004/31 januari 2005. In deze facet bestemmingsplannen zijn voor wat betreft gebruik en gebouwen nadere regels gesteld. Voor deze regels geldt overgangsrecht. Het huidige bestemmingsplan van Bungalowpark WICO, genaamd "Schoonoord, WICO" is in 2015 geactualiseerd volgens een vereenvoudigde procedure. De procedure is van toepassing als er sprake is van een beperkte actualisatie van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als er alleen sprake is van technische aanpassingen of kleine wijzigingen ten opzichte van voorafgaande bestemmingsplannen.

Bungalowpark WICO is volgens het RIEC een veilige en integere locatie

In het kader van het programma 'Vitale Vakantieparken Drenthe', waaronder Coevorden valt, zijn de Regionale Informatie- en Expertise Centra (RIEC's) de bevoegde autoriteiten om onderzoek uit te voeren naar de veiligheid op recreatieparken. Regionale Informatie- en Expertise Centra (RIEC's) in Nederland zijn samenwerkingsverbanden tussen diverse overheidsorganisaties om ondermijnende criminaliteit aan te pakken. Uit RIEC-onderzoek is gebleken dat Bungalowpark WICO geen enkele vorm van ondermijnende criminaliteit kent of heeft gekend. Hierdoor kan het park worden beschouwd als een veilige en integere locatie. Deze bevindingen versterken op aanzienlijke wijze de positie van Bungalowpark WICO binnen het programma. Het ontbreken van ondermijnende criminele activiteiten draagt bij aan de goede reputatie van het park en zal daarmee het vertrouwen van diverse belanghebbenden vergroten.

Eigendomsstructuur van Bungalowpark WICO

Bungalowpark WICO vertoont een eigendomsstructuur waarbij de grond van het park terrein in particulier bezit is, Bungalowpark WICO onderscheidt zich door zijn eigendomsstructuur, waarbij de grond in particulier bezit is en de individuele woningen eigendom zijn van verschillende particulieren. De kavels zijn uitgeven in erfpacht, een regeling

waarbij iemand het recht heeft om een gebouw op andermans grond te bezitten en te gebruiken gedurende een bepaalde periode. De persoon die het gebouw bezit (de erfpachter) betaalt periodiek een canon (vergoeding) aan de eigenaar van de grond (de erfverpachter) voor het gebruik van die grond. Deze structuur is op bungalowpark WICO georganiseerd onder de noemer van particuliere erfpacht. Gedurende een vastgestelde periode betaalt de erfpachter een periodieke vergoeding (de erfpachtcanon) aan de eigenaar van de grond. Aan het einde van de erfpachtperiode kan de overeenkomst verlengd worden, afhankelijk van de specifieke voorwaarden die zijn vastgelegd in het erfpachtcontract, de data die gehanteerd worden bij de woningen op WICO verschillen per individuele bungalow. In een enkel geval is de grond en de bungalow op bungalowpark WICO eigendom van dezelfde eigenaren en is er geen sprake van erfpachtgrond. Voor het bestemmingsplan waarin de gemeente vastlegt welke bestemmingen er zijn voor gronden en gebouwen in een bepaald gebied maakt het niet uit of de grond in eigendom is, verhuurd wordt of in erfpacht is uitgegeven.

Woningen op bungalowpark WICO zijn onroerende zaak in de (BAG)

In het Burgerlijk Wetboek wordt gesteld dat een recreatiewoning als onroerend wordt beschouwd wanneer deze op duurzame wijze met de grond is verbonden. Op bungalowpark WICO staan alleen panden die “direct en duurzaam met de aarde zijn verbonden” en als zodanig worden geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Het zijn in baksteen opgetrokken stenen huizen met spouwmuren op een stenen fundering en tevens geregistreerd staan als onroerend goed bij het kadaster.

Wat ‘duurzaam met de grond verenigd’ precies inhoudt is door de Hoge Raad in 1997 verduidelijkt in de Portacabin uitspraak. Voor een woning op bungalowpark WICO die als onroerend goed wordt beschouwd, gelden verschillende juridische en fiscale consequenties. Zo moet de eigenaar jaarlijks onroerendezaakbelasting (OZB) aan de gemeente betalen, die wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde van de woning en de tarieven die de gemeente hanteert. Daarnaast valt een grondgebonden recreatiewoning in box 3 van de inkomstenbelasting. Dit betekent dat de waarde van de woning wordt belast in box 3, samen met het overige vermogen. De hoogte van de belasting is afhankelijk van de totale waarde van het vermogen.

Op bungalowpark WICO staan geen chalets

Op bungalowpark WICO mogen alleen panden staan die “direct en duurzaam met de aarde zijn verbonden” en als zodanig worden geregistreerd in de BAG. Stacaravans voldoen niet aan deze criteria en mogen daarom niet als pand of verblijfsobject op WICO staan. Chalets en stacaravans vormen een aanzienlijk deel van de vakantieparken in Nederland, geplaatst op vaste standplaatsen. Chalets worden in de wet vaak simpelweg beschouwd als stacaravans. Hoewel ze er uiterlijk meer uitzien als reguliere woningen, worden ze juridisch gezien behandeld als stacaravans. Deze stacaravans zijn in principe niet opgenomen als verblijfsobjecten in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en worden daarom niet formeel gerekend tot onroerend goed als woning. Enkel panden die “direct en duurzaam met de aarde zijn verbonden” mogen als zodanig worden geregistreerd in de BAG. Stacaravans voldoen niet aan deze criteria en mogen daarom niet als pand of verblijfsobject in de BAG worden opgenomen. De verschillende aanduidingen die de gemeente Coevorden gebruikt om de woningen op bungalowpark WICO te typeren zoals “chalet” en “huisjes” zijn dus incorrect.

Ontwikkeling van de WOZ-waarde van woningen op Bungalowpark WICO

De recente toekenning van een substantieel hogere WOZ-waarde aan de woningen op het bungalowpark WICO door de gemeente Coevorden weerspiegelt een evaluatie van verschillende factoren. Deze evaluatie omvat vergelijkbare verkoopprijzen van woningen in de directe omgeving, gerelateerd aan grootte, type en eigenschappen van de woningen op het park. Bovendien geeft de gemeente aan dat de waardebepaling gebaseerd is op een gedetailleerde inspectie van de staat van onderhoud, aanwezige voorzieningen en andere relevante kenmerken van de bungalow.

Overzicht van Kwalitatieve eigenschappen van woningen op Bungalowpark WICO

Deze paragraaf biedt een overzicht van de belangrijkste eigenschappen van de woningen op Bungalowpark WICO. De woningen op Bungalowpark WICO laten een divers scala van eigenschappen zien, van bouwkwaliteit tot duurzaamheid, elk aangepast aan de voorkeuren van de individuele eigenaren. Achtereenvolgens worden bouwkwaliteit, staat van onderhoud, modernisatie en duurzaamheid van deze woningen beschreven.

Bouwkwaliteit:

Bouwkwaliteit verwijst naar de oorspronkelijke constructie en materialen die zijn gebruikt bij het bouwen van een woning. Het omvat aspecten zoals de stevigheid van de structuur, de gebruikte materialen, de bouwtechnieken en de algehele vakmanschap.

De woningen op Bungalowpark WICO, gebouwd tussen eind jaren zestig en begin jaren zeventig, vertonen na vijftig tot zestig jaar geen tekenen van verzakking of scheuren. Deze bevindingen suggereren dat de initiële bouwkwaliteit destijds hoog was, waarbij de constructie solide en duurzame materialen werden gebruikt. Het feit dat de woningen nog steeds stevig en betrouwbaar zijn, wijst op een zorgvuldige bouw met een solide fundering, wat bijdraagt aan de robuustheid van deze woningen. De woningen op bungalowpark WICO kunnen op deze punten absoluut de vergelijking doorstaan met de woningen op Ermerzand en de woningen op De Tip in de Kiel."

Staat van onderhoud:

De staat van onderhoud refereert naar de huidige conditie van de woning. Het omvat de mate waarin de woning is onderhouden en of er reparaties, vernieuwingen of upgrades nodig zijn. Dit omvat zowel externe als interne aspecten van de woning.

De meeste woningen op Bungalowpark WICO worden goed onderhouden, met zichtbare zorg voor zowel externe als interne aspecten van de woningen. Extern wordt regelmatig onderhoud uitgevoerd aan bijvoorbeeld schilderwerk en gevels om de kwaliteit van de buitenkant te behouden. Interne aspecten, zoals sanitair, elektrische systemen en interieur, kunnen per bungalow verschillen afhankelijk van de voorkeuren van de eigenaren. De ligging in het bospark brengt wel natuurlijke uitdagingen met zich mee: de neiging tot het ontstaan van een groene sluier of aanslag op gebouwen en gerelateerde structuren. Dit is een normaal aspect van wonen in een bosrijke omgeving. Deze groene aanslag, veroorzaakt door bijvoorbeeld mossen, algen of kleine planten, kan volgens sommige eigenaren regelmatig reiniging of onderhoud vereisen om de esthetiek van de gebouwen te behouden volgens anderen is het onschadelijk en behouden zij het als charme van de natuur. Toch wordt over het algemeen door regelmatig onderhoud en reiniging de staat van de woningen op het park goed behouden, ondanks de natuurlijke invloeden van de omgeving.

Modernisatie:

Modernisatie verwijst naar aanpassingen of verbeteringen die zijn aangebracht om de woning aan te passen aan hedendaagse standaarden of smaken. Dit kan variëren van kleine aanpassingen zoals het vernieuwen van keukenapparatuur tot grotere renovaties zoals het vernieuwen van badkamers, vloeren, of het upgraden van isolatie en energievoorzieningen.

De woningen op Bungalowpark WICO kennen verschillende niveaus van modernisatie en aanpassingen, aangezien ze allen eigendom zijn van particuliere eigenaren. Zoals in reguliere woonwijken, hebben deze eigenaren hun eigen voorkeuren en stijlen toegepast bij het al dan niet moderniseren van hun woningen. Dit vertaalt zich in een diversiteit aan aanpassingen: sommigen hebben in de loop der jaren luxe sanitair geïnstalleerd, terwijl anderen de voorkeur geven aan eenvoud. Enkele woningen zijn in de loop der jaren vergroot of uitgebreid, terwijl andere misschien zijn voorzien van moderne keukens. Omdat iedere particuliere eigenaar zijn of haar eigen standaarden en opvattingen hanteert over uitbreidingen of modernisaties, is er geen uniforme maatstaf te geven voor de mate van modernisatie van de woningen op het park.

Duurzaamheid:

Duurzaamheid heeft betrekking op hoe milieuvriendelijk en energie-efficiënt de woning is. Dit omvat aspecten zoals energiezuinige apparaten, isolatie, gebruik van duurzame materialen, zonnepanelen, waterbesparende voorzieningen en het algemene milieu-impact van de woning.

De woningen op Bungalowpark WICO tonen een scala aan duurzame aanpassingen en milieuvriendelijke upgrades, variërend in mate van verduurzaming. Elke bungalow is in handen van een andere eigenaar, wat leidt tot een diversiteit aan verduurzamingsmaatregelen. Enkele woningen zijn uitgerust met zonnepanelen of HR++ glas, terwijl andere eigenaren hebben geïnvesteerd in grijswatersystemen om regenwater te hergebruiken. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen: sommige eigenaren hebben geavanceerd sanitair geïnstalleerd met oog op duurzaam watergebruik, terwijl anderen de voorkeur geven aan schijnbaar eenvoudige, maar milieuvriendelijke opties. Er zijn woningen met duurzame uitbreidingen, zoals vergrotingen met hernieuwbare materialen, naast woningen met energiezuinige keukens. Door de eigen normen en voorkeuren van de eigenaren is er geen uniforme beoordeling van de duurzaamheidsgraad van de woningen op het park mogelijk.

Conclusie Kwalitatieve eigenschappen

Het bungalowpark WICO wordt gekenmerkt door een diversiteit aan eigenschappen in bouwkwaliteit, onderhoud, modernisatie en duurzaamheid. Over het algemeen vertoont de bouwkwaliteit van alle woningen een goed niveau, met weinig tekenen van structurele gebreken na verloop van tijd. Andere kwaliteiten zoals onderhoud, modernisatie en duurzaamheid variëren sterk tussen de individuele woningen, dit weerspiegelt niet alleen verschillende tijdperken van constructie en onderhoud, maar ook de unieke keuzes en voorkeuren van de individuele eigenaren. De samenhang tussen degelijke bouwkwaliteit, zorgvuldig onderhoud, diverse modernisaties en de inzet voor duurzaamheid vormen een breed spectrum aan kenmerken die elke woning op het park uniek maken.

4.2 LANDSCHAPSCONCEPT BUNGALOWPARK WICO: EEN BOSPARK

Bungalowpark WICO is gelegen in een specifiek landschapstype aangeduid in de landschapsarchitectuur als een bospark. Dit concept combineert doelbewust de eigenschappen van een bos met die van een woonpark, waarbij natuurlijke begroeiing en aangelegde structuren samenkomen om bewoning mogelijk te maken. Het doel is om de natuurlijke schoonheid van een bos te behouden terwijl het toegankelijk is en gebruikt kan worden voor bewoning.

De ongeordende beplanting in een bospark kan door sommigen als rommelig worden ervaren, maar deze eigenschap vormt juist een essentieel kenmerk dat de natuurlijke schoonheid van het park ondersteunt. In tegenstelling tot de strakkere en meer georganiseerde groenvoorzieningen in reguliere woonwijken, benadrukt de ongestructureerde aanpak van een bospark zijn authentieke band met de omringende natuurlijke omgeving.

Ruimtelijk ontwerp en natuurbehoud

Bungalowpark WICO integreert zich in een bosrijk gebied, omgeven door groen, waar woningen opgaan in het boslandschap en zo gebouwd zijn dat ze nauw verbonden zijn met de natuurlijke omgeving. Het park onderscheidt zich van reguliere woonwijken door verschillende landschapskenmerken die gericht zijn op natuurbehoud en harmonie met de omringende natuurlijke elementen. Inspanningen van zowel de grondeigenaar als de bungalow-eigenaren richten zich op het behoud van biodiversiteit, bomen en struiken, met de intentie versterking van het natuurlijke ecosysteem te minimaliseren. Deze aanpak resulteert in tuinen die een hogere biodiversiteit bieden dan die in stedelijke woonwijken, waardoor ze een divers leefgebied en voedselbron zijn voor verschillende soorten dieren, insecten en planten.

Contrast met traditionele woonwijken en recreatieparken

Bungalowpark WICO onderscheidt zich van traditionele woonwijken door een integratie die meer in lijn is met de omringende natuurlijke habitat, zonder verstoringen zoals strakke percelen, uniforme bestrating en afbakenende structuren.

In stedelijke gebieden hebben tuinen vaak een specifieke indeling met terrassen, gazons, borders en schuttingen. Echter, in Bungalowpark WICO ontbreken dergelijke schuttingen om de percelen af te grenzen. Hier wordt de natuurlijke omgeving gebruikt als natuurlijke scheiding tussen woningen, wat bijdraagt aan het behoud van het boslandschap en de bevordering van een harmonieuze relatie met de omgeving. Het vermijden van schuttingen en betegelde terrassen voorkomt verstoring van dieren in het bos, bevordert de biodiversiteit en biedt een meer natuurlijke habitat voor de fauna.

Bungalowpark WICO kenmerkt zich door paden en wegen die passen bij het natuurlijke landschap, soms zelfs met semi-verharde wegen, wat respect toont voor het bestaande milieu. Deze aanpak onderscheidt het park ook van andere (recreatieve) bungalowparken, die vaak gelegen zijn in gecultiveerde grasparken met erfafscheidingen of schuttingen zonder open verbindingen voor de doorgang van fauna.

4.3 NATUURNETWERK NEDERLAND (NNN)

Bungalowpark WICO bevindt zich in een gebied van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en is veelal gekozen door eigenaren en bewoners vanwege de natuurlijke schoonheid en aanwezigheid van natuur. Hun motivatie omgeeft het beschermen en verbeteren van deze omgeving, in lijn met de doelstellingen van het provinciale NNN-beleid.

Het NNN betreft een nationaal netwerk van natuur- en agrarische gebieden, bestaande uit aparte natuurgebieden en verbindingzones. De provincie Drenthe speelt een cruciale rol in het behoud en de ontwikkeling van NNN en Natura 2000-gebieden. Het uitvoeringsprogramma voor NNN- en Natura 2000-gebieden richt zich op het creëren van veerkrachtige water- en natuursystemen die klimaatbestendig zijn. Het programma 'Natuurlijk Platteland' streeft naar het behoud en de verbetering van de biodiversiteit in Drenthe.

Transformatie van Recreatieparken in NNN-gebieden in de provincie Drenthe

Een mogelijke oplossing voor verouderde of niet-renderende recreatieparken is om ze om te vormen naar een andere functie, zoals wonen. Wanneer dit transformatiepark zich binnen het NNN-gebied bevindt, valt het onder de ruimtelijke ordening van de provincie Drenthe. Een essentiële voorwaarde voor transformatie van een recreatiepark in een NNN-gebied is dat het bijdraagt aan de verbetering van het landschap en de natuur. Dit kan compensatie of extra natuurontwikkeling vereisen, afhankelijk van de nieuwe functie van het park. De provincie Drenthe beschouwt de verschuiving van recreatie naar wonen als intensiever gebruik van het terrein, en ziet dit als een versterking van de functie. De provincie benadrukt dat de transformatie van een recreatiepark in een NNN-gebied maatwerk vereist. Het park moet een gedetailleerd plan opstellen dat alle aspecten van de nieuwe functie en bestemming omvat.

De transformatie van Bungalowpark WICO binnen de gestelde kaders van het Natuurnetwerk Nederland lijkt mogelijk vanwege de intrinsieke motivatie van de bewoners en eigenaren van het park. Tevens geven de gekozen oplossingen door ander parken in Drenthe in transformatie een indicatie van de gezochte oplossingsrichtingen, die ook voor bungalowpark WICO kunnen gelden. Waardering voor de natuur en de keuze voor deze locatie vanwege de natuurlijke schoonheid door eigenaren en bewoners impliceren dat investeren in natuur een acceptabele en zelfs welkome optie is. Dit betekent dat de transformatie een kans biedt om de natuurlijke omgeving te verrijken en te beschermen, gesteund door een gemeenschap die actief betrokken en gemotiveerd is bij het behoud en de verbetering van hun leefomgeving.

5 BELEIDSKADERS, WET EN REGELGEVING MET BETREKKING TOT VERBLIJF EN WONEN IN RECREATIEWONINGEN

5.1 STATUS RECREATIEWONINGEN

In de Nederlandse situatie zijn recreatiewoningen woningen die bedoeld zijn voor recreatief gebruik en niet voor permanente bewoning. Dit betekent dat men er alleen mag verblijven voor een beperkte periode. De gemeente bepaalt of een woning een recreatiebestemming of een woonbestemming heeft. Dit staat in het bestemmingsplan. Het is niet toegestaan om permanent in een recreatiewoning te wonen, tenzij de gemeente daar een uitzondering voor maakt. Gemeenten kunnen handhavend optreden tegen mensen die onrechtmatig in een recreatiewoning wonen. Dit kan leiden tot een boete of een dwangsom. Gemeenten hebben mogelijkheden om wonen toe te staan in recreatiewoningen, bijvoorbeeld om de leefbaarheid van Niet-Vitale vakantieparken te verbeteren of om de woningnood te verlichten. Hiervoor is een afwegingskader ontwikkeld. Provinciale initiatieven ondersteunen tevens bij het transformeren van vakantieparken en woningen naar nieuwe functies.

5.2 PROGRAMMA VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE BIEDT ONDERSTEUNING BIJ TRANSFORMATIE

In 2019 is het Vitale Vakantieparken Drenthe programma gelanceerd als een gezamenlijk initiatief van de 12 gemeenten in Drenthe, de provincie, HISWA-RECRON en het Recreatieschap. Het hoofddoel was om de recreatiesector in Drenthe te versterken en te verduurzamen. Het programma omvat vier belangrijke pijlers: Drentse Uitblinkers, Revitaliseren, Transformeren en Naaber Drenthe.

Drentse Uitblinkers richt zich op het stimuleren van innovatie en excellentie bij toonaangevende vakantieparken die recreanten een hoge kwaliteit en diversiteit bieden.

Revitaliseren ondersteunt vakantieparken met potentieel voor verbetering, maar die momenteel minder goed presteren op recreatief en economisch vlak.

Vormen van ondersteuning

Transformeren begeleidt vakantieparken die niet meer vitaal zijn of waar recreatie niet langer haalbaar is, naar een nieuwe bestemming zoals wonen, werken of natuur. Naaber Drenthe richt zich op het versterken van leefbaarheid en sociale cohesie rond de vakantieparken, door sociale uitdagingen aan te pakken, participatie te stimuleren en samenwerking tussen betrokken partijen te versterken.

Het programma biedt verschillende vormen van ondersteuning voor de transformatie van niet-vitale vakantieparken naar andere bestemmingen, zoals wonen.

De ondersteuning omvat onder andere:

- Begeleiding door een transformatie-adviseur gedurende het hele proces, van verkenning tot uitvoering.
- Faciliteren van dialogen tussen het park, gemeente en andere betrokkenen voor een gezamenlijke visie en haalbaar plan.
- Financiële steun voor opstellen van plannen en haalbaarheidsonderzoeken, alsook het inzetten van externe experts.
- Juridische en planologische hulp bij vergunningen en bestemmingsplanwijzigingen.

- Delen van ervaringen van andere parken die transformaties hebben ondergaan.

De mogelijkheid tot transformatie naar wonen verschilt per park en hangt af van locatie, kwaliteit, marktvraag en gemeentelijke visie. Maatwerk wordt geleverd om alle partijen te betrekken. Het programma streeft naar zorgvuldige en duurzame transformaties die de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van Drenthe bevorderen.

Vitale vakantieparken Coevorden

Vitale vakantieparken Coevorden is een programma van de gemeente Coevorden om de vakantieparken in haar gebied te versterken en te verduurzamen¹. Het programma maakt deel uit van het bredere programma Vitale Vakantieparken Drenthe.

Het programma Vitale Vakantieparken Coevorden richt zich op 17 vakantieparken in de gemeente, die verschillen in hun vitaliteit, marktpositie en toekomstperspectief. Het programma biedt maatwerk aan elk park, afhankelijk van hun situatie en wensen. Sommige parken blijven bedoeld voor recreatie, en krijgen ondersteuning om hun marktwaarde te versterken en hun recreatiemogelijkheden te vergroten¹. Andere parken, waar recreatie niet langer mogelijk of wenselijk is, kunnen begeleiding krijgen in een transformatie naar een andere bestemming, zoals wonen, werken of natuur. Het programma richt zich ook op het bevorderen van de leefbaarheid en de sociale cohesie op en rond de vakantieparken, door het aanpakken van sociale problematiek, het stimuleren van participatie en het versterken van de samenwerking tussen de verschillende betrokken partijen.

Het programma Vitale Vakantieparken Drenthe heeft een vergelijkbare aanpak, maar op een grotere schaal. Vitale vakantieparken Coevorden en vitale vakantieparken Drenthe geven in hun eigen statements aan samen te werken om de verblijfsrecreatiesector in Drenthe te versterken en te verduurzamen, met **respect** voor de verschillen en de wensen van de vakantieparken en hun omgeving.

5.3 RIJKSOVERHEID WIL MOGELIJKHEDEN TOT PERMANENT WONEN IN RECREATIE WONINGEN VERRUIMEN

Recente ontwikkelingen duiden erop dat de Rijksoverheid gaandeweg haar aanpak voor permanent wonen op vakantieparken herzielt, zoals bijvoorbeeld beschreven in de recente Kamerbrief (23 juni 2023) van minister Hugo de Jonge van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit omvat grotere focus en inspanningen richting mogelijk maken van transformatie naar woonwijken. Nieuwe regelgeving en vergunningstypes zijn aangekondigd voor gemeenten en specifieke recreatiewoningen.

Kamerbrief van Minister Hugo de Jonge van BZK en VRO, 23 juni 2023 over permanent wonen

In de Kamerbrief van Minister De Jonge van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 23 juni 2023 over permanent wonen op vakantieparken staat dat de minister een langjarige aanpak voor vakantieparken aankondigt, waarbij het transformeren van vakantieparken naar woonwijken een onderdeel is. Uit een eerste inventarisatie bleek dat tenminste 60 parken voor permanente bewoning in aanmerking komen. De minister stelt ook een bestuurlijk aanjager aan die met gemeenten en provincies meedenkt in deze aanpak. Daarnaast heeft de aanpak als doel criminaliteit op vakantieparken tegen te gaan, kwetsbare bewoners van vakantieparken beter te ondersteunen en vakantieparken te vitaliseren die wél perspectief hebben in de recreatieve sector.

Sinds de Kamerbrief zijn er verschillende ontwikkelingen geweest op het gebied van permanent wonen op vakantieparken. Zo heeft de minister de regels aangepast om het voor gemeenten gemakkelijker te maken toestemming te verlenen voor permanente bewoning. Ook heeft hij gemeenten opgeroepen om niet te handhaven als mensen illegaal in een vakantiehuysje wonen. Verder heeft hij aangekondigd dat er naast de bestaande persoonsgebonden omgevingsvergunning ook een objectgebonden vergunning komt, waarmee gemeenten kunnen toestaan dat in een specifieke recreatiewoning altijd mensen wonen.

Motie De Groot: nieuwe route voor transformatie recreatiewoningen

De motie van het lid Peter de Groot (VVD) (motie 32847-1114 op 26 oktober 2023) verzoekt de regering om de mogelijkheid open te stellen voor de vereniging van eigenaren van parken of individuele eigenaren om zichzelf te kunnen aanmelden bij de bestuurlijk aanjager om het daadwerkelijke transformatiepotentieel van recreatiewoningen naar reguliere woningen inzichtelijk te krijgen. De motie is ingediend in het kader van de integrale visie op de woningmarkt, waarbij het oplossen van het woningtekort een belangrijk doel is.

Status motie De Groot en vervolgstappen

De motie is op 2 november 2023 aangenomen door de Tweede Kamer met 133 stemmen voor en 17 stemmen tegen. De regering heeft nog niet gereageerd op de motie, maar zal dat waarschijnlijk binnenkort doen. De bestuurlijk aanjager voor de transformatie van vakantieparken is Roelof Bleker, die sinds 1 januari 2023 is aangesteld door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hij heeft de opdracht om samen met provincies, gemeenten, eigenaren en bewoners te zoeken naar oplossingen voor de problematiek van permanente bewoning op vakantieparken. De motie van Peter de Groot geeft hem meer ruimte om het transformatiepotentieel te vergroten en te benutten. De Belangenvereniging Vrij Wonen (BVVW) heeft positief gereageerd op de motie van Peter de Groot en ziet het als een kans om de belangen van haar leden te behartigen. De BVVW pleit al jaren voor een ruimhartiger beleid ten aanzien van permanente bewoning op recreatieparken, omdat dit volgens hen een bijdrage kan leveren aan het oplossen van de woningnood en het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid op de parken.

Kansrijke Route: Motie De Groot voor Bungalowpark WICO

Deze motie voor het bungalowpark WICO biedt een bijkomende route om tot een transformatie te komen. De motie van Peter de Groot is een belangrijke stap in de richting van een meer flexibele en maatwerkgerichte aanpak van de transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen. De motie geeft de bestuurlijk aanjager meer mogelijkheden om het transformatiepotentieel te inventariseren en te realiseren, in samenwerking met alle betrokken partijen. Het vormt een aanvullende stap in het proces naar verandering en herbestemming van het park. De werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO speelt hierin een cruciale rol door de ontwikkelingen als gevolg van deze motie nauwlettend in de gaten te houden. De werkgroep heeft haar inspanningen geïntensiveerd door deel te nemen aan het nieuw gevormde netwerk van belanghebbenden. Dit netwerk biedt een platform voor samenwerking en dialoog tussen diverse betrokken partijen, waardoor er een bredere context ontstaat voor de transformatie van het bungalowpark. De participatie van de werkgroep in dit netwerk benadrukt het belang van gecoördineerde inspanningen en gezamenlijke betrokkenheid om de toekomst van het park vorm te geven en de beoogde veranderingen te realiseren.

5.4 OUDE BELEMMERENDE WETGEVING VOOR PERMANENT WONEN IS PER 1 JANUARI 2024 VERVALLEN

Het beleid voor bewoning van recreatiewoningen is overgelaten aan de individuele gemeenten, wat resulteert in uiteenlopende regelgeving omtrent permanente bewoning van deze woningen. De wettelijke basis hiervoor was voorheen vastgelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze wetten gaven de gemeenten de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, waarin werd bepaald welke functies zijn toegestaan op een bepaalde locatie. Het permanent wonen op recreatieparken is in de meeste gevallen niet toegestaan volgens het bestemmingsplan, tenzij de gemeente hiervoor een ontheffing verleent. Met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn zowel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn vervallen. De inhoud van deze wetten is opgenomen in de Omgevingswet.

5.5 OMGEVINGSWET BIEDT NIEUWE KANSEN EN NIEUW PERSPECTIEF

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet 2024 in werking getreden. Dit betekent dat er andere regels zijn gaan gelden voor bouwwerken, gebiedsontwikkeling en vergunningen. De Omgevingswet 2024 voegt verschillende wetten en andere regels samen tot een nieuw omgevingsrecht. Straks is het de bedoeling dat op één plek alle regels die gelden op een specifieke locatie te vinden zijn.

Leidende principes van de Omgevingswet

De Omgevingswet, introduceert een aantal belangrijke principes die bedoeld zijn om de besluitvorming over de fysieke leefomgeving te verbeteren en te versnellen. Hier zijn drie belangrijke principes:

1. Ja, mits in plaats van Nee, tenzij:

Dit principe betekent dat de overheid niet meer moet denken in onmogelijkheden, maar in mogelijkheden. De nadruk ligt niet op het voorkomen van wat onaanvaardbaar is, maar op het bevorderen van wat gewenst is. De Omgevingswet wil initiatieven uit de samenleving omarmen in plaats van met achterdocht bekijken.

2. Participatie:

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. De wet stimuleert vroegtijdige participatie, wat betekent dat belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Dit maakt het mogelijk voor deze belanghebbenden om actief mee te praten over plannen, andere oplossingen in te brengen en creatieve ideeën aan te dragen.

3. Decentraal, tenzij:

Dit principe betekent dat taken en bevoegdheden in principe bij gemeenten en waterschappen liggen. Tijdens de behandeling van de Invoeringswet is de positie van de gemeente(raad) versterkt. Het principe 'decentraal, tenzij' is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet. Dit betekent dat taken en bevoegdheden in principe bij gemeenten en waterschappen liggen. De provincie of het Rijk oefenen de taken alleen uit als een provinciaal of een nationaal belang niet op een doelmatige en een doeltreffende wijze door het gemeentebestuur kan worden behartigd. Deze principes zijn bedoeld om de besluitvorming over de fysieke leefomgeving te verbeteren en te versnellen.

Verschil tussen de oude en de nieuwe situatie

De Omgevingswet 2024 heeft betrekking op de fysieke leefomgeving en alle activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor die fysieke leefomgeving. Het doel van de wet is tweeledig. Aan de ene kant beoogt de wet een veilige en gezonde fysieke leefomgeving te bereiken en in stand te houden (beschermen). Het andere doel is het doelmatig beheer, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies (ontwikkelen). De gemeente draagt zorg voor een faciliterende rol met behoud van de omgevingskwaliteit.

In de oude situatie waren er verschillende bepalingen die betrekking hadden op het permanent wonen in recreatiewoningen, maar met de invoering van de Omgevingswet zijn er nieuwe regelingen gekomen:

Oude situatie:

1. De gemeente kon de bestemming van een recreatiepark wijzigen in een bestemming die permanente bewoning toestaat.

2. De gemeente kon een persoonsgebonden omgevingsvergunning verlenen waarmee kon worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze vergunning was echter alleen verleend als de bewoner kon aantonen dat hij de recreatiewoning al vóór 31 oktober 2003 als meerderjarige bewoonde.
3. De gemeente kon een persoonsgebonden gedoogbeschikking verlenen waarin de gemeente aangeeft niet te zullen handhaven op de niet-toegestane bewoning van de recreatiewoning

Nieuwe situatie:

1. De Omgevingswet maakt het mogelijk om de omgevingsvergunning te verruimen waardoor permanente bewoning op recreatieparken mogelijk is.
2. De gemeente krijgt de mogelijkheid om een objectgebonden vergunning te verlenen. Deze vergunning is niet aan de persoon, maar aan de recreatiewoning verbonden. Dit betekent dat de vergunning over kan gaan op een koper als de recreatiewoning wordt verkocht.
3. De voorgestelde wijziging maakt het mogelijk dat een omgevingsvergunning voor permanente bewoning van recreatiewoningen kan worden verleend via de reguliere procedure uit afdeling 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Deze veranderingen hebben voor zowel de eigenaren van recreatiewoningen als de gemeenten aangezien de mogelijkheden voor permanent wonen toe te kunnen staan wettelijk verruimd zijn. Gemeenten krijgen meer ruimte om hun eigen regels vast te stellen met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen. Onder de huidige Omgevingswet biedt Artikel 5.37 gemeenten de mogelijkheid om buitenplannen vergunningen te verlenen voor permanente bewoning in recreatiewoningen. Deze benadering laat de gemeenten vrij om te kiezen tussen het verlenen van een zaaks- of persoonsgebonden vergunning, afhankelijk van de lokale behoeften. In tegenstelling tot de voorgaande wetgeving onder Artikel 5.18 Bor, waar specifieke vereisten golden voor vergunningverlening, geeft Artikel 5.37 Omgevingswet de gemeenten meer discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van vergunningaanvragen. Artikel 5.37 van de Omgevingswet gaat over de normadressaat van de omgevingsvergunning en de aanwijzing van de vergunninghouder. Het artikel maakt duidelijk dat “degene die de activiteit verricht” uit de eerste zin, die het in beginsel zaaksgebonden karakter van de omgevingsvergunning tot uitdrukking brengt, de “vergunninghouder” is uit de tweede zin, die zorg dient te dragen voor de naleving van de vergunningvoorschriften. De omgevingsvergunning geldt dus voor iedereen die de activiteit uitvoert waarvoor de vergunning bedoeld is. Dit kan degene zijn aan wie de vergunning is verleend, maar ook zijn opvolger. Dit betekent dat gemeenten meer vrijheid hebben om beleid te ontwikkelen dat specifiek is afgestemd op hun lokale omstandigheden en behoeften en daarmee zelf meer verantwoordelijkheid krijgen voor het opstellen van beleid binnen de kaders van de Omgevingswet.

Conclusie mogelijkheden Omgevingswet voor permanent wonen

Vóór de Omgevingswet was permanent wonen in recreatiewoningen meestal niet toegestaan, tenzij gemeenten uitzonderingen maakten. Met de Omgevingswet hebben gemeenten meer vrijheid om beleid te bepalen. De focus ligt op "Ja, mits" in plaats van "Nee, tenzij", en er is meer ruimte voor participatie van belanghebbenden. Dit betekent dat gemeenten nu flexibeler kunnen zijn in het al dan niet toestaan van permanent wonen in recreatiewoningen. De Omgevingswet, met name Artikel 5.37, beoogt een meer flexibele aanpak te bieden voor de verlening van vergunningen voor permanent wonen in recreatiewoningen. Dit betekent dat gemeenten meer vrijheid hebben in de beoordeling van vergunningaanvragen, gebaseerd op lokale omstandigheden en behoeften, in vergelijking met de striktere voorschriften onder de huidige wetgeving zoals vastgelegd in Artikel 5.18 Bor. In de nieuwe situatie kunnen ze ruimere vergunningen toekennen die verbonden zijn aan de woning zelf, waardoor ze gemakkelijker overdraagbaar zijn bij verkoop. Daarnaast zijn de procedures vereenvoudigd, waardoor eigenaren en gemeenten meer speelruimte hebben binnen de wet om zo beter in te spelen op lokale behoeften en omstandigheden.

5.6 BELEIDSREGEL GEMEENTE COEVORDEN PERMANENT BEWONEN RECREATIEWONINGEN ONDER DE OMGEVINGSWET

De gemeente Coevorden heeft op 4 januari 2024 een specifieke beleidsregel omtrent permanente bewoning van recreatiewoningen onder de omgevingswet binnen het kader van het programma 'Vitale Vakantieparken Drenthe' gepubliceerd. Deze regel stipuleert dat bij het verlenen van individuele omgevingsvergunningen voor recreatiewoningen een ad hoc-aanpak ontstaat die in strijd is met de bredere aanpak van 'één park, één plan'. Hierdoor wordt geen medewerking verleend aan permanente bewoning van één of meerdere recreatiewoningen op een vakantiepark, behalve wanneer dit past binnen een transformatie van het gehele park.

Het beleid benadrukt de waarde van verblijfsrecreatie als een belangrijke sector voor de beleving, beeldvorming en werkgelegenheid in zowel de gemeente als de provincie Drenthe. Als onderdeel van het 'Actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe', zijn de gemeente, provincie, het Recreatieschap Drenthe en de Recron samenwerkende partijen. De gemeente Coevorden heeft op basis van dit programma een eigen 'Vitale Vakantieparken Coevorden'-programma vastgesteld.

Mogelijkheid tot transformatie binnen de beleidsregel

Het gemeentelijk beleid biedt de mogelijkheid voor parken om onder bepaalde voorwaarden te transformeren naar een nieuwe functie. Deze transformatie wordt begeleid door gesprekken tussen de gemeente en de eigenaar/eigenaren, waarbij wordt gestreefd naar een passende nieuwe functie voor het park. Dit wordt vastgelegd in een transformatieplan dat alle afgesproken stappen en benodigdheden beschrijft.

Het principe van 'één park, één plan' is van essentieel belang. Dit betekent dat voor elk park een uniek plan wordt ontwikkeld, waarbij de focus ligt op parkniveau en niet op het niveau van individuele woningen. De toepassing van dit principe is vastgelegd in zowel het Programmacontract Vitale Vakantieparken Coevorden als in provinciaal beleid, zoals de Provinciale Omgevingsvisie 2022 en de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

Deze aanpak betekent dat er in beginsel geen toestemming wordt gegeven voor individuele verzoeken om recreatiewoningen binnen een park permanent te bewonen.

Conclusie Beleidsregel gemeente Coevorden

Om voor transformatie in aanmerking te komen binnen het kader van het programma 'Vitale Vakantieparken Drenthe' in de gemeente Coevorden, zijn er volgens de beleidsegl de volgende voorwaarden waaraan voldaan moet worden:

1. **Gesprek met eigenaar/eigenaren:** De eigenaar of eigenaren van het vakantiepark moeten bereid zijn tot overleg met de gemeente over een mogelijke transformatie naar een nieuwe functie of bestemming voor het park.
2. **Opstellen van een transformatieplan:** Gemeente en eigenaar/eigenaren moeten gezamenlijk werken aan een transformatieplan. Dit plan beschrijft gedetailleerd welke stappen en aanpassingen nodig zijn om het park te transformeren en welke nieuwe functie of bestemming wordt beoogd.
3. **Uniciteit van het park:** Het transformatieplan moet de unieke eigenschappen en uitdagingen van het specifieke vakantiepark in acht nemen. Het plan is parkspecifiek en houdt rekening met de individuele kenmerken van dat park.
4. **Collectieve aanpak:** De benadering van 'één park, één plan' vereist dat de plannen op parkniveau worden gemaakt, niet op het niveau van individuele woningen. Hierbij moeten alle aspecten die relevant zijn voor het park als geheel worden meegenomen, zoals infrastructuur, landschappelijke inpassing en voorzieningen.

5. Provinciale en gemeentelijke beleidskaders: Het transformatieplan moet in lijn zijn met de beleidskaders van zowel de Provinciale Omgevingsvisie als het lokale gemeentelijke beleid, met name wat betreft de beoogde nieuwe functie of bestemming van het park.

Op basis van de bevindingen in dit hoofdstuk lijkt het haalbaar voor bungalowpark WICO om te voldoen aan alle gestelde voorwaarden, waardoor het in aanmerking kan komen voor transformatie naar een andere functie dan de oorspronkelijke recreatieve bestemming.

5.7 PERMANENT WONEN EN HANDHAVINGSBELEID GEMEENTE COEVORDEN

In het plan van aanpak Permanente Bewoning recreatieverblijven worden uitgangspunten definities en richtlijnen gegeven met betrekking tot dit onderwerp. In Het bestemmingsplan 2015 wordt verwezen naar deze nota. Ook anno 2024 is deze nota grondslag van het beleid. Kernboodschap is dat de bewijslast van permanent wonen ligt bij de gemeente Coevorden. Voordat handhaving plaatsvindt, moet de gemeente aantonen dat er daadwerkelijk sprake is van permanent wonen in recreatiewoningen. Deze bewijslast vormt inmiddels een uitdaging vanwege de vereiste aannemelijkheid en ontoegankelijkheid van gegevens door de invoering van de AVG.

De belangrijkste conclusies:

1. De bewijslast van permanent wonen rust bij de gemeente en niet bij de persoon onderwerp van het onderzoek. Dit betekent dat het aan de gemeente is om voldoende bewijs te verzamelen om aan te tonen of er sprake is van permanent wonen in recreatiewoningen, voordat handhaving kan plaatsvinden.
2. Handhaving van permanent wonen op Bungalowpark WICO in de gemeente Coevorden is beperkt vanwege privacywetten, ontoegankelijke gegevensbronnen en het ontbreken van redenen voor observatie of verdenking van criminele activiteiten, zoals vastgesteld door RIEC-onderzoek.
3. Het beleid voor permanent wonen in recreatieverblijven van de gemeente Coevorden is gebaseerd op definities uit een beleidsnota van 2010, wat nog steeds leidend is in 2024 volgens het bestemmingsplan van 2015.
4. De definities van 'permanent wonen' zijn niet eenduidig vastgelegd, waardoor het lastig is vast te stellen of een recreatiewoning permanent bewoond wordt, vooral gezien de interpretatie van 'hoofdverblijf' en gebrek aan vaste termijnen voor observatie.
5. Inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het adres van een recreatiewoning geeft niet automatisch toestemming voor permanent wonen. Dit betekent tevens dat inschrijven op het adres niet automatisch de status van hoofdverblijf verleent volgens de eigen formulering van de gemeente Coevorden.
6. De gemeente moet voldoende bewijs leveren voor permanent wonen voordat handhaving mogelijk is, maar dit is lastig door de noodzakelijke aannemelijkheid en ontoegankelijke gegevensbronnen door de AVG.
7. Voor woningen op het bungalowpark die op 15 september 1997 aantoonbaar bewoond werden, geldt een objectgebonden beschikking voor permanent wonen, tenzij er specifieke afwijkende bepalingen zijn vastgesteld. Vanwege het gegeven dat de bewijslast hiervoor bij de gemeente ligt zal deze met officiële documentatie en afschriften dit per adres dienen aan te tonen.
8. Handhaving kan plaatsvinden wanneer er geen sprake is van overgangsrecht, maar de gemeente moet aantonen dat dit het geval is, wat bemoeilijkt wordt door ontoegankelijke gegevensbronnen door de AVG.

6 ANTECEDENTENONDERZOEK

6.1 ONRECHTMATIGE BELEIDSPRAKTIJEN MET BETREKKING TOT BUNGALOWPARK WICO

Dit hoofdstuk richt zich door middel van antecedentenonderzoek op de documentatie van genomen besluiten in de gemeente Coevorden, met specifieke aandacht voor een vermeend recent besluit met betrekking tot de bestemming van bungalowpark WICO. Het brengt een overzicht van een inmiddels zorgwekkend patroon van mogelijk onwettige beleidsuitvoering aan het licht. Bestuurders, Beleidsmakers en uitvoerders van de gemeente Coevorden beroepen zich herhaaldelijk onrechtmatig op besluiten van de gemeenteraad met betrekking tot bungalowpark WICO die niet aangetoond kunnen worden, dus nooit zijn genomen. Dit hoofdstuk onderzoekt de implicaties van deze tekortkoming in de documentatie van genomen besluiten in overeenstemming met de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) en de WOO. De ongefundeerde verwijzingen naar niet-bestaande besluitvorming door beleidsmakers en uitvoerders van de gemeente Coevorden met betrekking tot bungalowpark WICO creëren een onrechtmatige situatie, waarbij tevens de schijn is ontstaan dat persoonlijke voorkeuren de overhand lijken te krijgen boven correcte bestuurlijke procedures. Dit vraagt om zorgvuldige evaluatie en mogelijk corrigerende maatregelen binnen het bestuurlijke kader. Aan de hand van brondocumenten en de weging daarvan binnen de wettelijke kaders worden achtereenvolgens de onzorgvuldigheden, onjuistheden en zelf (mogelijke) misleidingen beschreven. ,

Het zich onrechtmatig beroepen op besluitvorming door de gemeente Coevorden

In het jaar 2023 werden meerdere brieven door de gemeente Coevorden verstuurd aan bewoners, eigenaren en belanghebbenden van bungalowpark WICO waarin verwezen werd naar een “besluit” om het park terug te brengen naar de bestemming recreatie. Echter, ondanks herhaalde verzoeken op basis van de Wet openbaarheid van bestuur (WOO), kon de formele beslissing of andere documentatie door de gemeente Coevorden niet worden overlegd.

Conform de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) en de WOO dienen genomen besluiten correct te worden vastgelegd en bekendgemaakt, waardoor de rechten en plichten van betrokkenen worden gewaarborgd. Het ontbreken van documentatie met betrekking tot het genoemde besluit kan duiden op een schending van deze transparantie- en bekendmakingsvereisten en daarmee tot een situatie van onrechtmatigheid. Dit vormt een zorgwekkende kwestie, gezien de directe impact van dergelijke besluiten op individuen en gemeenschappen in dit geval de betrokkenen op bungalowpark WICO.

“Verzonnen” Besluit is niet Rechtsgeldig

Het gebrek aan expliciete documentatie bij de gemeente Coevorden wijst op tekortkomingen in de interne procedures van de gemeente Coevorden. Adequate documentatie van genomen besluiten is cruciaal om de rechtsgeldigheid ervan te waarborgen. Bij het ontbreken van deze documentatie ontbreekt de rechtmatigheid van het vermeende “besluit” en daarmee de geldigheid en toepassing ervan. Juridisch gezien is het conform de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) van essentieel belang dat besluiten adequaat worden gedocumenteerd en onderbouwd, aangezien besluiten aanzienlijke invloed hebben op betrokken partijen en dit elementair is voor de rechtsstaat.

Conclusie 1: Er is door de gemeenteraad Coevorden geen “Besluit” genomen dat bungalowpark WICO terug gaat naar recreatie.

Het door ambtenaren en bestuurders “verzonnen” besluit dat bungalowpark WICO terug zou gaan naar recreatie, dat door de gemeenteraad van Coevorden zou zijn genomen, is niet in enige vorm van officiële documentatie terug te vinden, derhalve niet bestaand.

Wat is er wel besloten?

Op 20 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Coevorden het programmacontract Vitale Vakantieparken Coevorden goedgekeurd. Het is een gemeentelijke uitwerking van het provinciale programma Vitale Vakantieparken Drenthe.

Vaststellen programma Vitale Vakantie Parken Programma Coevorden.

Het programma Vitale Vakantieparken Coevorden (VVPC) werd in oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Coevorden. In dit programma worden **ambitie en doelen** geformuleerd, zonder daarbij concrete oplossingen of acties te specificeren. Voor elk van de 17 parken wordt aangegeven dat er gefaseerd aan een toekomstplan gewerkt wordt met participatie van eigenaren en bewoners. Het document legt vooral **intenties** en middelen vast voor het programma, **zonder definitieve besluiten** te nemen over concrete acties of oplossingen. Het beschrijft voornamelijk de intentie om het programma uit te voeren gedurende een specifieke periode. Het programma bevat **geen definitieve oplossingen en eindplannen**, maar geeft **mogelijke ontwikkelrichtingen** aan die kunnen worden verkend.

Conclusie 2: Besloten is in 2020 : Mogelijke ontwikkelrichtingen gaan verkend worden. Er staat nergens dat bungalowpark WICO terug naar recreatie gaat

Geheime Bijlage “Bijlage bij Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden”

Een opvallend aspect van het voorstel is de geheimhouding van een specifieke bijlage, met name de “Bijlage bij Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)”. Bij het programma contract hoort een "geheime" bijlage waarin per park een aantal aanvullende situationele aspecten zijn beschreven. Dit wijst op gevoelige informatie die niet openbaar gemaakt kan worden vanwege mogelijke schade aan betrokken partijen. Geheimhouding zou noodzakelijk zijn om de concurrentiepositie van ondernemers en vakantiepark eigenaren te beschermen. De Rechtbank heeft in september 2023 op verzoek van een belanghebbende openbaarmaking van het geheime document gelast, aangezien het de onderbouwing voor geheimhouding niet kon constateren en onderschrijven. Deze bijlage is daarop in december 2023 vrijgegeven door de gemeente Coevorden.

Inhoud van de Geheime Bijlage

De recent geopenbaarde Bijlage “Uitvoeringsplan Vitale Vakantieparken Coevorden (VVPC)” bevat welgeteld één alinea over Bungalowpark WICO. In deze alinea worden een aantal kenmerken genoemd, zoals ook beschreven in het openbaar beschikbare bestemmingsplan Schoonoord, WICO (2015). Tevens verwijst de bijlage naar het openbaar beschikbare rapport van ZKA Consultants (2017) waarin geconstateerd is dat het park Niet-Vitaal is voor recreatie. Aanvullend hierop staat welgeteld één opmerking / constatering die niet uit andere bronnen bekend is.

De geheime Bijlage suggereert: (citaat) “Voor de langere termijn zou het park kunnen worden opgeheven en het terrein worden terug gegeven naar de natuur.” (einde citaat)

De frase met betrekking tot bungalowpark WICO in het geheime rapport beschrijft relevante informatie, maar de aard van de inhoud blijft een intentioneel scenario, het gegeven citaat lijkt door de frase “zou kunnen” eerder een te onderzoeken mogelijk toekomstscenario's te zijn dan een formeel besluit. De genoemde geheimhouding heeft voornamelijk betrekking op de behandeling van informatie, niet op het beschrijven van een besluit. Aanvullend hierop: de formulering "zou het park kunnen worden opgeheven en het terrein worden teruggegeven aan de natuur" wordt immers door sommigen in de gemeente Coevorden zelf ook niet als een definitieve beslissing gezien, aangezien zij nu menen dat bungalowpark WICO mogelijk terug moet naar recreatie, overigens dit zonder onderbouwing van andere besluitvorming met officiële documentatie.

Conclusie 3: Ook in de geheime bijlage staat geen “Besluit”. Er staat tevens nergens dat bungalowpark WICO terug naar recreatie gaat.

Verwijzing naar niet genomen “besluit” in documenten is onrechtmatig

Noch in het op 20 oktober 2020 door de raad goedgekeurde programmacontract noch in de bijbehorende bijlage staat een besluit over de toekomst van bungalowpark WICO. Er staat nergens dat bungalowpark WICO terug naar recreatie gaat. WOO verzoeken leveren ook geen documentatie over het vermeende besluit. De gemeente Coevorden is ondanks meerdere van elkaar onafhankelijke WOO verzoeken tot op de dag van vandaag niet in staat geweest om documenten te verstrekken waarin expliciet de formele beslissing vermeld staat zoals deze procedureel door de gemeente raad dan wel het college van burgemeester en wethouders is genomen. Er zijn wel ambtelijke stukken te vinden die verwijzen naar een besluit, maar het besluit zelf is niet expliciet gedocumenteerd en daarmee bestuursrechtelijk volgens Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) zijnde niet bestaand.

Verwijzingen in stukken van de gemeente die ten onrechte suggereren dat er een besluit zou zijn genomen door de gemeenteraad om bungalowpark WICO terug te brengen naar recreatie zijn onjuist en misleidend. Gevolgtrekkingen die als gevolg hiervan getrokken worden zijn ongeldig.

Referenties

- Brief raad Actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe-REX programma.pdf (Datum raadsvergadering: 20 oktober 2020)
- Programma contract Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden
- Bijlage bij Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden
- In de brief van burgemeester Coevorden aan de gemeenteraad Coevorden 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125

Diametrale tegenstrijdigheden tussen brief van de burgemeester en officiële berichtgeving op de website Coevorden.nl

In de brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125, getekend door de burgemeester van Coevorden, gericht aan de raadsleden, staat met betrekking tot het besluit door de gemeente Coevorden het volgende:

“Op basis van deze gegevens is per park het einddoel vastgesteld. Dit is door de raad bekrachtigd en wordt uitgevoerd in het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Waar in het uitvoeringsplan is aangegeven dat het park op termijn terug moet worden gegeven aan de natuur, na heroverweging is er potentie om de recreatieve toekomst te versterken en haar oorspronkelijke bestemming te behouden. Met dit aangepaste doel is het programmateam gestart om Wico te revitaliseren.”

Centraal staat hier de formulering “na heroverweging”. Indien er een heroverweging is geweest dient deze expliciet beschikbaar te zijn in documentatie. Op basis van WOO verzoeken kon door de gemeente Coevorden geen documentatie worden verstrekt over deze “heroverweging”. Wel werd een schriftelijke toelichting gegeven door de gemeente op basis van dit verzoek.

“De heroverweging om 'terug naar natuur' aan te passen naar 'behouden recreatiebestemming' is gekomen vanuit ons Programmateam Vitale Vakantie Parken (voorjaar 2021). Wij willen eerst onderzoeken of het mogelijk is de huidige recreatiebestemming te behouden.” Hier zijn geen notulen/ besluiten van. “

De aanvulling “hier zijn geen notulen / besluiten van” is daarbij cruciaal, misschien is er over een heroverweging gesproken, de gemeente geeft hier zelf aan dat dit niet tot een besluit heeft geleid.

De constatering van de burgemeester In de brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125, gericht aan de raadsleden dat gewag maakt van het feit dat er “na heroverweging er potentie om de recreatieve toekomst te versterken en haar oorspronkelijke bestemming te behouden” **is dus aantoonbaar onjuist.**

Een tweede gevolgtrekking van de informatie verkregen uit het betreffende WOO verzoek is als volgt:

- Er heeft op **NIET NADER GESPECIFICEERDE DATUM** een bijeenkomst plaats gevonden;
- De bijeenkomst is bijgewoond door **NIET NADER GESPECIFICEERDE FUNCTIONARISSEN**;
- Op de bijeenkomst zou besproken zijn **NA HEROVERWEGING** 'terug naar natuur' aan te passen naar 'behouden recreatiebestemming';
- Van deze bijeenkomst zijn **GEEN NOTULEN / BESLUITEN**.

Op basis van bovenstaande door de gemeente zelf verstrekte informatie kunnen we concluderen dat er **geen formeel besluit** is genomen of op andere wijze legitieme beleidsuitoefening is geweest met betrekking tot 'behouden recreatiebestemming' van bungalowpark WICO. Het ontbreken van expliciete documentatie suggereert tekortkomingen in interne procedures, wat de rechtsgeldigheid van het besluit in twijfel kan trekken en de rechtspositie van betrokkenen in gevaar brengt.

Conclusie 3: Ongedocumenteerde heroverweging 'behouden recreatiebestemming' is niet rechtsgeldig.

Onjuiste berichtgeving en verregaande gevolgtrekking op de website van de gemeente Coevorden

De gemeentewebsite van Coevorden presenteert onjuiste informatie en trekt verregaande conclusies met betrekking tot de toekomst van bungalowpark WICO. Tot op de dag van vandaag (14 januari 2024) staat op de website van de gemeente Coevorden het volgende citaat:

"Waarom mogen bewoners van het vakantiepark niet meepraten over de toekomstplannen?"

De gemeenteraad van Coevorden heeft besloten dat Wico de oorspronkelijke bestemming (recreatie) houdt. Daarmee staat het besluit vast. "

De mededeling op de website suggereert dat de gemeenteraad heeft besloten dat WICO zijn oorspronkelijke recreatieve bestemming behoudt. Deze verklaring wordt echter tegengesproken door het ontbreken van een daadwerkelijk raadsbesluit met deze strekking zoals in voorgaande paragrafen is aangetoond. Het verspreiden van onjuiste informatie via het officiële communicatiekanaal van de gemeente is niet alleen misleidend, maar kan ook het vertrouwen van bewoners in het lokale bestuur ondermijnen.

Daarnaast roept het uitsluiten van bewonersparticipatie vragen op over de democratische principes die ten grondslag liggen aan deze vermeende besluitvorming. Het wordt als een onderbouwing gehanteerd om de bewoners en eigenaren **niet te laten participeren in de ontwikkelingen van plannen met betrekking tot hun eigen woon en leefomgeving**. Een eerlijk en inclusief proces vereist de betrokkenheid van alle belanghebbenden, inclusief de bewoners van het van bungalowpark WICO, bij het vormgeven van de toekomstplannen. Het is van essentieel belang dat de gemeente Coevorden streeft naar nauwkeurige communicatie en een inclusief besluitvormingsproces om de belangen van alle betrokkenen te waarborgen.

Dit is het officiële communicatiekanaal van de gemeente Coevorden en de daarop vermelde informatie is aantoonbaar onjuist. Er is geen raadsbesluit te vinden met de strekking dat WICO terug gaat naar recreatie en daarmee is dit bericht dus onrechtmatig, onjuist en misleidend.

Feitenrelaas onjuiste uitspraken met betrekking tot de recreatieve functie van bungalowpark WICO door wethouder S. Stegen

Het beleid met betrekking tot recreatieparken in de gemeente Coevorden valt onder de verantwoordelijkheid van wethouder S. Stegen, die daarmee als bestuurder belast is met de toekomstige ontwikkeling van bungalowpark WICO. Wethouder S. Stegen heeft in verschillende media en gremia steeds aangegeven dat de gemeenteraad van Coevorden heeft besloten dat bungalowpark WICO terug gaat naar recreatie. Dit is echter onjuist.

In het Dagblad van het Noorden van 10 mei 2023 stelt wethouder S. Stegen het volgende:

(Citaat) "Wat doet Stegen als opnieuw blijkt dat de recreatieve toekomst van het park 0,0 is? „Kijk, dat op het park veel moet gebeuren is duidelijk. Maar de gemeenteraad heeft mij opdracht gegeven om de recreatieve functie van het Wico-park te behouden. Dat is het uitgangspunt. "

Wethouder Stegen stelt tegenover het Dagblad van het Noorden dat de gemeenteraad van Coevorden heeft besloten dat bungalowpark WICO terug gaat naar recreatie. In de hier voorafgaande paragrafen is geconstateerd dat dit besluit niet bestaat, wat de wethouder in de krant beweert is onjuist.

Tijdens zijn inbreng in de raadscommissie vergadering op 9 mei 2023 stelt wethouder S. Stegen het volgende:

"Onze lijn is altijd geweest vanaf 2018 dat het park een recreatieve bestemming zou moeten hebben en houden en dat heeft het ook altijd gehad."

Dit is tegenspraak met de opzet van het plan Vitale Vakantieparken Coevorden dat in oktober 2020 is goedgekeurd door de raad en waarop wethouder S. Stegen zich in een andere bijdrage tijdens deze bijeenkomst op beroept. In dit programma staan, zoals eerder in dit hoofdstuk aangehaald, geen definitieve oplossingen maar een werkwijze om mogelijke toekomstige scenario's. In de geheime bijlage, die wel bij de wethouder en de raad bekend was, maar niet openbaar totdat deze op last van de rechtbank in december 2023 is vrijgegeven, stond dat bungalowpark WICO wellicht

teruggegeven zou kunnen worden aan de natuur. Dat is dus in tegenspraak met de bewering van de wethouder dat het sinds 2018 altijd al beleid was om recreatieve bestemming te behouden.

Op 7 juli 2023 vond een belangrijk gesprek plaats tussen Wethouder S. Stegen, leden van het team Vitale Vakantieparken Coevorden, en een delegatie van de werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO. Het verslag van dit gesprek, genoteerd door mevr. J. Boerema van de gemeente Coevorden, geeft uitspraken weer van wethouder Stegen waarbij hij een onjuiste voorstelling van zaken geeft aan de leden van de werkgroep.

In de notulen wordt geconstateerd dat Wethouder S. Stegen stelt dat het programmacontract uit 2020 niet aangeeft dat Bungalowpark WICO zijn recreatieve functie behoudt *omdat deze informatie te vinden zou zijn in een deel van een stuk dat onder formele geheimhouding valt* (Gemeente Coevorden Bijlage bij Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden). Deze bewering wordt als onjuist beschouwd aangezien de inhoud van het geheime document inmiddels is prijsgegeven en betreffende informatie niet in dit document te vinden is. De uitspraak over de recreatieve functie van Bungalowpark WICO, zoals gedaan door Wethouder S. Stegen, kan als onjuist worden beschouwd. Temeer omdat hij daarmee zelf al aangeeft dat het besluit dat bungalow WICO zou terugkeren naar recreatie in het reguliere programmacontract van 2020 niet te vinden is, maar in de geheime bijlage. Op het moment dat wethouder Stegen deze uitspraak deed was de geheime bijlage nog niet door de rechtbank vrijgegeven. Pas na vrijgave van de bijlage hebben we kunnen constateren dat wethouder Stegen het geheimhoudingsaspect op een eerder moment van overleg heeft misbruikt om zijn eigen niet juiste bewering te onderbouwen. Wethouder Stegen deed deze uitspraak om te legitimeren dat er een besluit zou zijn genomen dat WICO terug zou gaan naar recreatie. Deze legitimatie is hiermee vervallen.

Conclusie onjuiste uitspraken wethouder S. Stegen

De hiervoor opgesomde uitspraken van Wethouder S. Stegen tonen aan dat er in zijn communicatie over de toekomst van Bungalowpark WICO sprake is van aanzienlijke inconsistenties en onjuistheden en mogelijk zelfs verwarring. In een aantal gevallen verdedigt hij het beleid dat bungalowpark WICO terug zou gaan naar recreatie door te beweren dat hij een besluit van de gemeenteraad van Coevorden, dat een dergelijke strekking zou hebben, uitvoert. Een dergelijk besluit met deze strekking bestaat echter helemaal niet. Dit is eerder in dit hoofdstuk aangetoond. Deze bevindingen roepen twijfels op over de intenties achter de verstrekte informatie richting de gemeenteraad van Coevorden en de bewoners en eigenaren van bungalowpark WICO. Dit werpt een schaduw over de transparantie en betrouwbaarheid van het communicatieproces vanuit de gemeente Coevorden met betrekking tot de toekomst van Bungalowpark WICO.

Om het vertrouwen van alle betrokkenen te herstellen en een helder beeld van de situatie te verkrijgen, is dus juist onderzoek zonder vooraf gestuurde richting noodzakelijk. Hierdoor kunnen de werkelijke behoeften en wensen van alle betrokkenen op een eerlijke en rechtvaardige manier worden vastgesteld, wat bijdraagt aan het herstellen van vertrouwen en het nemen van weloverwogen beslissingen op basis van accurate informatie.

Conclusie 4: Beweringen die verwijzen naar een besluit door de gemeenteraad dat bungalowpark WICO terug naar recreatie gaat, zijn onrechtmatig, onjuist en misleidend.

Juridische Onderbouwing: Naleving van Publicatieplicht

Overeenkomstig de Nederlandse wetgeving, met name de Algemene wet bestuursrecht (AWB) en de Gemeentewet, rust op gemeenten de verplichting om genomen besluiten openbaar te maken. Artikel 3:42 AWB stelt dat de bekendmaking van besluiten dient te geschieden op een door het bevoegde orgaan aangewezen wijze. Het niet voldoen aan deze publicatieplicht kan als een schending van de wet worden beschouwd.

In het specifieke geval waarin geen enkele documentatie te vinden is, zelfs na zorgvuldig onderzoek in officiële bronnen, wordt de conclusie getrokken dat de gemeente niet heeft voldaan aan haar wettelijke verplichting tot publicatie. De transparantie en toegankelijkheid van de besluitvorming zijn fundamentele principes binnen het bestuursrecht, en het niet naleven van de publicatieplicht ondermijnt deze principes.

Correspondentie en ambtelijke stukken zijn ongeldig

De geldigheid van correspondentie en ambtelijke stukken die betrekking hebben op een niet-bestaand besluit kan variëren afhankelijk van de specifieke situatie, de context en de wetgeving in kwestie. Over het algemeen zijn er een paar mogelijke scenario's:

1. Nietigheid:
 - Als het besluit dat wordt genoemd in de correspondentie en ambtelijke stukken niet daadwerkelijk is genomen, kan dit betekenen dat de documenten die hiervan uitgaan, als nietig worden beschouwd. Ze hebben dan in principe geen juridische geldigheid of basis omdat ze verwijzen naar een besluit dat niet bestaat.
2. Onrechtmatigheid:
 - Als de correspondentie en stukken zijn gebaseerd op verkeerde informatie of aannames (zoals een niet-bestaand besluit), kunnen ze als onrechtmatig worden beschouwd. Dit kan leiden tot een situatie waarin de informatie of acties die zijn gebaseerd op deze stukken niet geldig zijn.

Potentiële Bestuursrechtelijke Consequenties

Het ontbreken van formele documentatie met betrekking tot het genomen besluit omtrent bungalowpark WICO in Coevorden vormt een zorgwekkende tekortkoming in de naleving van de AWB en de WOO. Dit heeft aanzienlijke implicaties voor de transparantie, rechtsgeldigheid en naleving van interne procedures binnen de gemeente. Hier blijken tekortkomingen in de naleving van regelgeving met betrekking tot transparantie en openbaarheid van bestuur aan het licht te komen die de belangen van in dit geval de betrokkenen op bungalowpark WICO ernstig schaden.

Wanneer een bestuurder of gemeenteamtbenaar zich onrechtmatig beroept op besluitvorming die niet bestaat om persoonlijke voorkeuren en agenda's door te drukken, ontstaat er een situatie die bestuursrechtelijk als onwenselijk en mogelijk onrechtmatig kan worden beschouwd. Hier zijn enkele mogelijke bestuursrechtelijke gevolgen:

1. Onrechtmatige Handeling: Het onrechtmatig beroep op niet-bestaande besluitvorming kan worden beschouwd als een onrechtmatige handeling van de betrokken bestuurder of ambtenaar. Dit kan in strijd zijn met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het verbod op willekeur en het beginsel van zorgvuldigheid.
2. Schending van Vertrouwen: Een dergelijk handelen kan het vertrouwen in het openbaar bestuur schaden. Burgers moeten kunnen vertrouwen op een eerlijke en transparante besluitvorming die in overeenstemming is met de wet.
3. Aansprakelijkheid: Indien er schade ontstaat als gevolg van het onrechtmatige handelen, kunnen betrokkenen overwegen om de bestuurder of ambtenaar aansprakelijk te stellen voor de geleden schade. Dit zou juridische stappen kunnen omvatten om de schade te verhalen.
4. Integriteitsonderzoek: Het onrechtmatig beroep op niet-bestaande besluitvorming kan aanleiding geven tot een integriteitsonderzoek. De integriteit van het bestuur en ambtenaren is van cruciaal belang, en als er sprake is van onrechtmatig handelen, kan dit leiden tot disciplinaire maatregelen.
5. Herstel van Rechtspositie: Betrokkenen die benadeeld zijn door het onrechtmatige handelen, kunnen mogelijk verzoeken om herstel van hun rechtspositie. Dit kan variëren van het corrigeren van onjuiste informatie tot het alsnog volgen van een correcte besluitvormingsprocedure.
6. Bestuursrechtelijke Handhaving: Afhankelijk van de ernst van het onrechtmatige handelen, kan de bestuursrechter worden ingeschakeld om de zaak te beoordelen en eventuele onrechtmatige handelingen te corrigeren.

Conclusie 5: Zonder formele documentatie en publicatie is er geen sprake van een juridisch geldig besluit.

Tot slot

Op basis van bovenstaande informatie kunnen we concluderen dat de gemeenteraad van Coevorden geen beslissing heeft genomen dat Bungalowpark WICO terug moet naar recreatie. Dit betekent dat het **uitgangspunt** dat **VVPC** steeds heeft gehanteerd, waarin dit gegeven steeds gemeld ten aanzien van Bungalowpark WICO **onrechtmatig en onjuist** is.

Er is ook niets bekend over een mandaat waarbij de gemeenteraad haar beslissingsbevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening heeft gedelegeerd of gemandateerd heeft overgedragen aan projectteam Vitale Vakantieparken Coevorden. Besluiten omtrent de toekomstige bestemming van bungalowpark WICO dienen door de gemeenteraad Coevorden genomen te worden en niet door een ander gremium.

Het ontbreken van een formeel besluit binnen de documentatie van de gemeente Coevorden betreffende de terugkeer van bungalowpark WICO naar de recreatieve bestemming, doet denken aan het mysterie rond het Monster van Loch Ness. Ondanks grondige onderzoekswerk en doorzoeken van officiële documenten en registers, lijkt er geen tastbaar bewijs te zijn van dit specifieke besluit binnen de gemeentelijke documentatie.

Het opvallende is echter dat verwijzingen naar dit besluit steeds opnieuw opduiken in officiële correspondentie van de gemeente, schriftelijk vastgelegde uitspraken van een wethouder en zelfs in brieven opgesteld door ambtelijke behandelaars en ondertekend door de burgemeester, zonder dat het daadwerkelijke besluit getoond en gevonden kan worden. Deze parallel met het bekende fenomeen van het Monster van Loch Ness, waarover veel wordt gesproken maar waarvan het bestaan nooit overtuigend is bewezen, benadrukt de discrepantie tussen de vermeende beslissing en de tastbare documentatie ervan.

Conclusie 6: Het vermeende “Besluit” is als het Monster van Loch Ness, kan niet aangetoond worden

6.2 HET BEOOGDE ONDERZOEK NAAR DE TOEKOMST VAN DE BUNGALOWPARK WICO DOOR GEMEENTE COEVORDEN

In de commissievergadering over bungalowpark WICO in gemeente Coevorden van 9 mei 2023 uiten diverse raadsleden zorgen over communicatie, veranderingen in de beoordeling van het park en mogelijke gevolgen voor bewoners. Er werd ingesproken door een vertegenwoordiger van het bungalowpark WICO en er is vervolgens door diverse raadsleden benadrukt dat er behoefte is aan een duidelijk toekomstplan en de gemeente is gevraagd actiever deel te nemen aan het proces. Discussies gaan ook over de mogelijkheid van nader onderzoek en hoe de raad op de hoogte zal worden gehouden.

De raad vraagt om een onderzoek waarin de toekomstige bestemming van het park onderzocht wordt en de wethouder stemt hierin toe. Wethouder Stegen geeft nog dezelfde dag aan in het interview met het Dagblad van het Noorden dat een scenario waarbij bungalowpark WICO niet meer geschikt blijkt voor recreatie één van de mogelijke uitkomsten is, maar dat hij daar niet op vooruit wil lopen.

Op de website van de Gemeente Coevorden staan naar aanleiding van deze raadcommissie vergadering de volgende toezeggingen.

1. De uitkomsten van een QuickScan om de huidige en toekomstige recreatieve mogelijkheden van Bungalowpark WICO te toetsen wordt nog uitgevoerd en aan de raad gestuurd.
2. Een tussentijdse scan waarbij de actualiteit wordt getoetst van het huidige beleid voor de uitvoering van programma vitale vakantieparken wordt nog uitgevoerd.

Het onderzoek dat wordt uitgevoerd is niet het gehele onderzoek zoals toegezegd aan de raadscommissie.

Het volgens de wethouder ingezette beleid was op de datum van de vergadering 9 mei 2023 van de raadscommissie dat bungalowpark WICO terug moest naar recreatie. De wethouder wekt echter op 9 mei tijdens de commissievergadering en tijdens zijn ontmoeting met de pers, door letterlijke uitspraken die in notulen, de pers en de toezeggingen zijn vastgelegd, de indruk dat hij een onderzoek laat doen waarbij er niet naar een gewenste uitkomst wordt toegewerkt

maar dat de situatie in de actualiteit getoetst wordt aan het beleid. Dit betekent dat er een open situatie onderzocht wordt en niet een voorkeursscenario. Dit is als frasering ook vastgelegd als toezegging aan de raad:

“Een tussentijdse scan waarbij de actualiteit wordt getoetst van het huidige beleid”

Echter is er één dag later van de open toezegging aan de raadscommissie van de wethouder Stegen naar verschillende toekomst mogelijkheden al weinig meer van dit voornemen terug te vinden.

Op 10 mei 2023, één dag na de raadscommissievergadering wordt er een brief aan de raad van Coevorden opgesteld op nr. 28785-2023-224125. Daarin staat met betrekking tot het onderzoek het volgende:

“De quick scan zal niet onderzoeken of een andere bestemming mogelijke is maar een bijdrage te geven voor het toekomstplan om de recreatie te behouden en te versterken”.

Het onderzoek dat in voornoemde brief wordt voorgesteld is dus een voortzetting van het huidige beleid. Dat is dus niet de toegezegde scan van één dag eerder waarbij het huidige beleid getoetst wordt aan de actualiteit. Het leidt dan ook tot verbazing dat de behandelaar al op 10 mei al in staat is om uit te leggen hoe het “nieuwe” onderzoek, dat de wethouder in de avond van 9 mei beloofd heeft, er uit zal gaan zien. De Quick Scan waar de betreffende behandelaar in deze brief, ondertekend door de burgemeester, naar verwijst, is waarschijnlijk de Quick Scan die blijkens het communicatieplan van 27 december 2022 (verkregen uit WOO verzoek) , al een aantal maanden eerder ingepland stond. Uitvoering van deze scan is dus voortzetting van al ingezet beleid en dus duidelijk geen heroverweging. Het lijkt er bijna op dat onderzoek wat al op de planning lag om uit te voeren (Quick Scan aangekondigd in het communicatieplan van 27 december 2023) handig even werd “omgekat” om het te doen lijken alsof het onderzoek was aangevraagd op 9 mei 2024 door de raad. Er is echter één groot verschil met het onderzoek wat de raadscommissie heeft gevraagd en wat de wethouder heeft toegezegd en het onderzoek dat in de brief die de volgende dag door de behandelaar is opgesteld werd aangekondigd, **het beleid wordt zoals beloofd niet aan de actualiteit getoetst**.

Gevolg van deze situatie is dat de eigenaren en bewoners opgezadeld worden met een onderzoek dat de toekomst van bungalowpark WICO onderzoekt en waarbij de uitkomst al in de brief van de burgemeester van 10 mei te lezen valt, namelijk (citaat) **“een bijdrage te geven voor het toekomstplan om de recreatie te behouden”**.

Het bewust sturen van onderzoek naar een specifieke uitkomst schaadt de geloofwaardigheid van het onderzoek en de onderzoekers ernstig. Vooringenomen woordkeuze, beperkte opties, het beperken van het onderzoeksbereik, impliciete aannames, herhalende formulering maken dit beoogde onderzoek bij voorbaat verdacht. De sturing van dit onderzoek naar een bepaalde uitkomst via de formulering van de onderzoeksvraag is ethisch dubieus, omdat het de objectiviteit en integriteit van het onderzoek aantasten.

In de optiek van de belanghebbenden bij bungalowpark WICO ,die graag willen onderzoeken of hun voorkeuren binnen de wet en toetsingskaders mogelijk zijn, worden essentiële zaken die zij onder de aandacht willen brengen gewoonweg genegeerd, omdat het zogenaamd buiten de scope van het onderzoek zou vallen.

Conclusie met betrekking tot vooringenomenheid van het onderzoek

Vragen vanuit de raadscommissie gericht op het vergroten van de betrokkenheid van de bewoners hebben geleid tot het aankondigen van een onderzoek. Echter het blijkt te gaan om een al reeds eerder ingepland onderzoek met een al vooropgezette uitkomst, waarin voor de mening van de betrokkenen geen plaats is omdat het buiten de scope van het onderzoek zou vallen. Dit is niet een onderzoek om beleid aan de actualiteit te toetsen, dit is een onderzoek om bestaand beleid er alsnog door te drukken ongeacht de mening van betrokkenen op bungalowpark WICO.

Inbreng onderzoek Werkgroep Toekomst voor het Onderzoek door gemeente genegeerd

Op 7 juli 2023 vond een belangrijk gesprek plaats tussen Wethouder S. Stegen, leden van het team Vitale Vakantieparken Coevorden, en een delegatie van de werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO. Het verslag van dit gesprek is genotuleerd door mevr. J. Boerema van de gemeente Coevorden. Een van de onderwerpen op de agenda was het voorgenomen onderzoek van onderzoeksbureau Ruimte en Vrije Tijd met betrekking van de toekomst van het park. Projectbureau Vitale Vakantieparken Coevorden heeft het bureau Ruimte en Vrije Tijd gevraagd om in de vorige

paragrafen beschreven “Quick Scan” uit te voeren. Tijdens deze bijeenkomst zijn er door de werkgroep zorgen geuit over de vooringenomenheid van het beoogde onderzoek vanwege redenen genoemd in de vorige paragraaf.

Om deze zorgen weg te nemen gaf de wethouder aan dat de werkgroep zelf mee mocht formuleren aan de onderzoeksvragen en daarmee ook invloed zou hebben op de inhoud van het onderzochte onderwerp. Dit is woordelijk vastgelegd in de notulen door mevr. Boerema van de gemeente Coevorden en door haar aan de werkgroep verzonden.

De Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO heeft in het als gevolg van deze toezegging aan de werkgroep onderzoekscriteria opgesteld waaraan een voor de werkgroep aanvaardbaar onderzoek zou moeten voldoen. Dit zijn criteria die gemeengoed zijn voor hoogwaardig en transparant onderzoek, vergelijkbaar met die voor afstudeerders aan het HBO of WO. Aangezien de betrokken onderzoekers een dergelijke opleiding hebben genoten zijn dit voor hun bekende criteria.

Behalve een ontvangstbevestiging heeft de werkgroep geen inhoudelijke reactie gekregen. In de loop van de tijd bleek dat de voorgestelde inbreng niet was opgenomen in de onderzoeksplannen zonder opgaaf van redenen. Vervolgens heeft de werkgroep contact gezocht met het onderzoeksbureau omdat het vermoeden was gerezen dat degene die het bij de gemeente moest behandelen niet zo goed snapte waar het over ging. Het onderzoeksbureau Ruimte en Vrije Tijd liet echter in een beleefd mailtje dat zij van de gemeente niet rechtstreeks met de werkgroep mochten overleggen.

Daarmee is het voor de Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO onmogelijk gemaakt om de door de wethouder aan de gemeenteraad van Coevorden beloofde inspraak te realiseren. Inmiddels bleek uit WOO verstrekte informatie dat in de instructie van de gemeente aan het onderzoeksbureau Ruimte en Vrije Tijd letterlijk de volgende strekking heeft:

(citaat) “Opdracht aan Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd: 1. Onderzoek voor park Wico welke recreatieve mogelijkheden er zijn en wat moet hiervoor gebeuren?” (einde citaat)

Uit WOO verzoeken verkregen correspondentie tussen het adviesbureau Ruimte en Vrije Tijd en de gemeente Coevorden tekent zich een patroon af waarbij het bureau kritiekloos om instructies vraagt en zich ook inhoudelijk laat sturen door de voorkeuren van de opdrachtgever. Deze bevindingen, ondersteund door interne correspondentie, werpen serieuze twijfels op over de objectiviteit van het beoogde bureau.

Het adviesbureau Ruimte en Vrije Tijd kon dus eveneens geen bevredigende garanties bieden voor de kwaliteit en onpartijdigheid van het aanstaande onderzoek. Daarnaast, het adviesbureau Ruimte en Vrije Tijd heeft duidelijk aangegeven niet met de werkgroep te mogen overleggen over het onderzoek, op instructie van de gemeente Coevorden, en verwijst de werkgroep daardoor terug naar de gemeente Coevorden.

Gemeente Coevorden verlangt vooraf goedkeuring voor de conclusies van een nog uit te voeren onderzoek

Opvallend was vervolgens het verzoek van de gemeente Coevorden aan de Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO om vooraf goedkeuring te verlenen aan de rapportage zonder dat deze eerst ter inzage zal worden gegeven. Dit roept wederom serieuze vragen op over de transparantie en objectiviteit van het voorgestelde onderzoek. Het is hoogst ongebruikelijk dat betrokken partijen vooraf goedkeuring moeten verlenen aan een rapportage van een commercieel adviesbureau, zonder vooraf inzicht te hebben in de gehanteerde werkwijze en de verzamelde informatie. Deze handelwijze staat haaks op de normen van objectiviteit en transparantie die essentieel zijn voor een geloofwaardig onderzoeksproces.

In analogie hiermee kan gesteld worden dat een docent ook nooit vooraf een beoordeling geeft aan een student voordat deze begonnen is met het schrijven van een scriptie. Het is juist de volledige transparantie van het proces en de onafhankelijke evaluatie die de geloofwaardigheid van het onderzoek waarborgt.

Gemeente speelt met onderzoek machtsongelijkheid uit

De werkgroep heeft op pijnlijke wijze de machtsongelijkheid ervaren die voortvloeit uit de situatie. Een gelijk speelveld zou slechts ontstaan wanneer zij in staat zouden zijn om op vergelijkbare wijze instructies te geven aan het onderzoeksbureau Ruimte en Vrije Tijd met betrekking tot de gewenste richting van het onderzoek.

De duidelijke beperking van communicatie tussen de werkgroep en het adviesbureau Ruimte en Vrije Tijd, opgelegd door de gemeente, vergroot de reeds bestaande onevenwichtigheid in macht en invloed. Dit ondermijnt niet alleen de geloofwaardigheid van het onderzoek, maar benadrukt tevens de noodzaak van onafhankelijkheid en objectiviteit bij dergelijke onderzoeksprocessen.

Onderzoeksbureau is commerciële partij geen objectieve mediator

Terwijl de gemeente lijkt te handelen alsof ze een mediator inzet, waarbij de uitkomst vooraf wordt bekrachtigd, gaat het in werkelijkheid om de aanstelling van een adviseur. Deze verwarring tussen het proces van een mediator en het inschakelen van een adviseur komt scherp naar voren.

Echter, officiële mediators zijn ingeschreven in een register en onderworpen aan strikte ethische normen en richtlijnen, zoals het afleggen van een eed. Ze zijn gebonden aan bepaalde standaarden van professionaliteit en integriteit. Dit staat in schril contrast met een adviesbureau, zoals Ruimte en Vrije Tijd, dat zich richt op adviseren volgens de belangen van de opdrachtgever en niet gebonden is aan dergelijke ethische codes. Deze institutionele en ethische aspecten maken het verschil tussen een adviesbureau en een mediator significant. Waar het adviesbureau zich richt op adviseren volgens de belangen van de opdrachtgever, is de kern van een mediator het bevorderen van een eerlijke en acceptabele oplossing voor alle partijen, gebaseerd op onpartijdigheid en objectiviteit.

Dit eigen onderzoek is een gevolg van het negeren van de eigen inbreng van bewoners en eigenaren door de gemeente Coevorden

Naar aanleiding van al het voorafgaande hebben de bewoners en eigenaren van Bungalowpark WICO besloten zelf een onderzoek uit te voeren om hun toekomstwensen vrijelijk te uiten en te toetsen aan wet- en regelgeving. Ze ervaren dat de gemeente Coevorden systematisch alle inbreng negeert, ontkent of belachelijk maakt. Deze houding van de gemeente geeft de bewoners en eigenaren het gevoel dat hun stem niet wordt gehoord, wat strijdig is met de principes van een democratie. Daarom streven ze naar een onderzoek waarin ze zonder beperkingen hun wensen kunnen uiten en waarin deze wensen serieus worden genomen, in lijn met democratische normen. Het resultaat van deze inspanning is het onderzoek wat nu voor u ligt.

7 BENCHMARKS, VERGELIJBARE PARKEN IN TRANSITIE IN DRENTHE EN COEVORDEN

7.1 BENCHMARK 1 EN 2: COMBINATIE VAN WONEN EN RECREËREN IN ÉÉN PLAN IN NNN GEBIED IS MOGELIJK VOLGENS DE PROVINCIE DRENTHE.

Deze paragraaf noemt een tweetal voorbeelden van parken in de provincie Drenthe met dezelfde kenmerken als bungalowpark WICO, die ook gaan transformeren binnen het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. De criteria die hierbij worden gehanteerd, omvatten onder meer de ligging in het buitengebied, nabijheid van natuur- en NNN-gebieden, afstand tot de bebouwde kom, en de potentiële transformatie met minimale verstoring van de omgeving. Beide parken worden in de nieuwsbrieven van Vitale Vakantieparken Drenthe genoemd als “Best Practices” op het gebied van transformatie. Beide parken presenteren een plan volgens het één park, één plan principes, waar binnen het plan vervolgens de functies van wonen en recreatie gecombineerd worden met instemming van de provincie Drenthe

Oosterduinen Norg: Een Vergelijkbaar Geval

Een vergelijkbare casus die wordt geanalyseerd is Oosterduinen Norg in de gemeente Noordenveld, waar het streefbeeld is om in één plan zowel recreatief gebruik als permanente bewoning op te nemen. Dit park bevindt zich in een soortgelijke situatie, waarbij de gemeente Noordenveld en de eigenaren van percelen gesprekken voeren over de mogelijkheden om beide vormen van verblijf toe te staan met behoud van het bijzondere karakter van het gebied.

Hieronder een citaat uit: “GEMEENTELIJK STREEFBEELD OOSTERDUINEN” van de gemeente Noordenveld waarin de eigen bewoordingen van de gemeente blijkt wat de mogelijkheden zijn:

GEMEENTELIJK STREEFBEELD OOSTERDUINEN (citaat)

“In het recreatiegebied Oosterduinen vindt zowel recreatief gebruik als permanente bewoning plaats. Wonen is nu niet toegestaan. Sinds een aantal jaren zijn gemeente Noordenveld en eigenaren van de percelen Oosterduinen Norg met elkaar in gesprek over de wenselijkheid en haalbaarheid om toe te werken naar een situatie waarin beide vormen van ‘verblijven in het bos’ worden toegestaan. Dit op een zodanige wijze dat het bijzondere karakter van het gebied in stand blijft en knelpunten worden opgelost.

Het idee is dat eigenaren van percelen in de toekomst de keuze krijgen om hun huidige vakantiewoning te mogen bewonen. Op het moment dat daarvoor gekozen wordt, moet er worden voldaan aan de voorwaarden die daarvoor gelden.

Omgevingsvergunning wonen

De gemeente Noordenveld is voornemens de mogelijkheid van permanente bewoning in het nieuwe omgevingsplan in te bouwen als een vergunbare mogelijkheid. Concreet betekent dit dat in het gebied Oosterduinen mag blijven worden gerecreëerd zoals nu het geval is. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om toestemming te vragen om in de recreatiewoning te mogen wonen. Eigenaren die hiervoor in aanmerking willen komen, kunnen na de vaststelling van het nieuwe omgevingsplan, een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente indienen. Aan die vergunning worden dan voorwaarden gekoppeld. Uiteraard zijn eigenaren niet verplicht om een vergunning voor permanente bewoning met bijbehorende voorwaarden aan te vragen. Recreatief gebruik blijft, zoals geschreven, mogelijk.

Natuur Netwerk Nederland

Wanneer een gebied in het zogenaamde Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt is natuurcompensatie een randvoorwaarde voor transformatie naar wonen. De provinciale omgevingsverordening Drenthe bepaalt namelijk dat een ruimtelijk plan, zoals een omgevingsplan, alleen kan voorzien in nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten (zoals de transformatie van recreatie naar wonen) voor zover er natuurcompensatie plaatsvindt. De provincie bepaalt daarvoor de kaders. Landschapsbeheer Drenthe (LBD) heeft in opdracht van de gemeente onderzocht wat dat zou kunnen betekenen in de Oosterduinen. Dit adviesrapport van LBD dient als input voor het uitwerken van de natuurcompensatie voor het gebied Oosterduinen in het transformatieplan en in het omgevingsplan. Tussen gemeente en provincie vindt verdere afstemming plaats over de concrete invulling van de natuurcompensatie. Voor de percelen die transformeren van recreatie naar wonen is de natuurcompensatie verplicht, voor percelen die een recreatieve bestemming behouden is natuurcompensatie vrijwillig. “ (einde citaat)

Eexterkoele: Toepassing van Criteria

Het park, Eexterkoele in Eext gelegen in de gemeente Aa en Hunze wordt beschouwd als een vergelijkbaar geval met bungalowpark WICO. Dit park, gelegen in het buitengebied nabij NNN-gebied en op een grotere afstand van de bebouwde kom, ondergaat een transformatie naar een zogenoemd recreatief woonpark waar permanente bewoning naast recreatief gebruik mogelijk zal zijn. Eexterkoele behoudt zijn recreatieve functie maar eigenaren kunnen een perceelsgebonden beschikking aanvragen waarbij permanente bewoning is toegestaan. De criteria waaraan Eexterkoele moet voldoen zijn één op één toe te passen op bungalowpark WICO. Dit zijn: de woningen voldoen aan de bouwnormen, huisvuilregeling is op orde, woningen zijn benaderbaar door hulpdiensten, het park maakt nagenoeg onderdeel uit van het bos en kan met kleine aanpassingen worden ingepast, er is nauwelijks straatverlichting zodat dit geen natuurschade oplevert en de postvoorziening is al gerealiseerd. Het niet omzetten van het bestemmingsplan in een woongebied, scheelt de gemeente enorm veel geld. De criteria die Eexterkoele moet doorlopen, zoals voldoen aan bouwnormen, huisvuilregeling, toegankelijkheid voor hulpdiensten en minimale impact op de omgeving, lijken één-op-één toepasbaar op bungalowpark WICO. Dit geldt eveneens voor de aanname in programma contract Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden (september 2020) dat recreatie en permanente bewoning laat zich niet goed mixen en kan tot versterking van behoeften en voorzieningen leiden, tenzij het gaat om recreatief gebruik van een tweede woning.

Welwillendheid van Provincie Drenthe en Vitale Vakantie Parken Drenthe

De welwillendheid van de provincie Drenthe en het Programma Vitale Vakantieparken Drenthe ten opzichte van de genoemde plannen, vooral in het faciliteren van transformaties naar woonfuncties binnen NNN-gebieden, bieden een kansrijke positie voor bungalowpark WICO. Deze steun vanuit provinciaal beleid en gerichte programma's én op basis van de vergelijkbaarheid van parken als Oosterduinen, Norg en Eexterkoele in Eext, lijkt het aannemelijk dat bungalowpark WICO in aanmerking zou moeten komen voor een soortgelijke transformatie naar een gecombineerde recreatie en woonfunctie, wanneer op vergelijkbare wijze aan de vastgestelde criteria wordt voldaan en de voorgeschreven natuurcompensatie adequaat wordt uitgevoerd.

7.2 BENCHMARK 3 EN 4: VERGELIJKBARE PARKEN IN DE GEMEENTE COEVORDEN

Grote overeenkomsten tussen Ermerzand, De Tip en bungalowpark WICO

In deze paragraaf worden zowel de verschillende eigenschappen van bungalowpark

Ermerzand in Erm, De Tip in De Kiel, en bungalowpark WICO in Schoonoord besproken. Het betreft onder andere eigendomsstructuren, woonoppervlakten, bouwstijlen en aspecten met betrekking tot permanente bewoning. De analyse omvat de gemeenschappelijke kenmerken die deze parken delen, evenals de aspecten die elk park uniek maken in hun context en situatie.

Ermerzand:

Is gelegen in Erm, bevindt zich op een locatie die grenst aan het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het park omvat 195 grondgebonden woningen volgens registraties in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en Kadaster. Alle woningen op Ermerzand zijn eigendom van verschillende particuliere eigenaren.

De Tip:

Is gelegen in De Kiel, heeft ook een ligging grenzend aan het bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit park telt 59 grondgebonden woningen volgens de BAG en het Kadaster. Net als Ermerzand zijn alle woningen op De Tip in bezit van verschillende particuliere eigenaren.

Bungalowpark WICO:

Is gelegen in Schoonoord, deelt dezelfde eigenschappen wat betreft ligging aan het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het park omvat 68 grondgebonden woningen volgens de BAG en het Kadaster, allemaal eigendom van verschillende particuliere eigenaren.

In de tabel worden de eigenschappen van Ermerzand, De Tip en bungalowpark Bungalowpark WICO, weergegeven met betrekking tot onder andere eigendomsstructuur, woonoppervlak, bouwstijlen en de aanwezigheid van permanente bewoning.

Naam park	Ermerzand	De Tip	WICO
Plaats	Erm	De Kiel	Schoonoord
ligging	Grenzen aan het buitengebied	Grenzen aan het buitengebied	Grenzen aan het buitengebied
Aantal woningen	195	59	68
Type verblijf	Grondgebonden woningen volgens BAG en Kadaster	Grondgebonden woningen volgens BAG en Kadaster	Grondgebonden woningen volgens BAG en Kadaster
Eigendoms situatie woningen	Woningen allemaal in bezit van verschillende particuliere eigenaren	Woningen allemaal in bezit van verschillende particuliere eigenaren	Woningen allemaal in bezit van verschillende particuliere eigenaren
Geëffectueerd woonoppervlak	Vergelijkbaar woonoppervlakte tussen 50 en 100m ²	Vergelijkbaar woonoppervlakte tussen 50 en 100m ²	Vergelijkbaar woonoppervlakte tussen 50 en 100m ²
Maximaal woonoppervlak na uitbreiding volgens bestemmingsplan	100 M ²	100 M ²	100 M ²
bouwperiode	Eind jaren zestig, begin jaren zeventig	Begin jaren zeventig	Eind jaren zestig, begin jaren zeventig
Oorspronkelijk bestemmingsplan	vastgesteld op door de gemeenteraad van Sleen op 14-11-1968	vastgesteld door de gemeenteraad van Sleen op 27-04- 1972	vastgesteld door de gemeenteraad van Sleen 27-04-1972
bouwstijl	Geschakelde bungalows	Vrijstaande woningen	Vrijstaande bungalows
Landschapsstijl	Graslandpark met hagen en aangelegde tuinen en erfafscheidingen	Graslandpark met hagen en aangelegde tuinen en erfafscheidingen	Bospark met natuurlijk bossingels als erfafscheiding zonder schuttingen
Ligging ten opzichte van omgeving	Grenzend aan bosperceel, grenzend aan landbouw	Grenzend aan bosperceel, grenzend aan landbouw	Grenzend aan bosperceel, grenzend aan landbouw
Ligging ten opzichte van Natuur	Grenzend aan bosperceel	Grenzend aan NNN gebied	Grenzend aan NNN gebied
Vallend onder bestemmingsplan / nota buitengebied	Nee	Nee	Nee
Eigen bestemmingsplan	Ja	Ja	Ja
Woningen voldoen aan bouwbesluit	Ja, precedentwerking vanwege afgegeven woonbeschikkingen	Ja, precedentwerking vanwege afgegeven woonbeschikkingen	Ja, precedentwerking vanwege afgegeven woonbeschikkingen
ZKA Rapport 2017	Niet vitaal	Niet Vitaal	Niet Vitaal
Perspectief kwadrant	Geen perspectief	Geen perspectief	Geen perspectief
Kwaliteit kwadrant	Geen kwaliteit	Geen kwaliteit	Geen kwaliteit
Vergelijking bungalowpark Ermerzand, Erm, De TIP, De Kiel en WICO, Schoonoord			

Toelichting tabel

De parken Ermerzand, De Tip en Bungalowpark WICO allemaal grenzend aan het buitengebied, maar hebben elk een eigen bestemmingsplan en plangebied en behoren daarmee niet tot het bestemmingsplan buitengebied en de daarvoor

geldende beleidsnota. De parken bevatten een naar oppervlakte evenredig aantal grondgebonden woningen die eigendom zijn van verschillende particuliere eigenaren. Ze vertonen een uniform woonoppervlak variërend tussen de 50 en 100 m², waarbij uitbreiding volgens het bestemmingsplan een maximaal woonoppervlak van 100 m² toestaat.

Hun bouwperiodes,, uitgaande van de bestemmingsplannen vastgesteld door de gemeenteraad tussen eind jaren zestig en begin jaren zeventig, omvatten verschillende bouwstijlen, zoals geschakelde bungalows op Ermerzand, vrijstaande variërende woningen op de Tip en vrijstaande bungalows op bungalowpark WICO. Elke locatie vertoont een eigen landschapstijl, variërend van graslandparken met hagen en aangelegde tuinen op Ermerzand en De Tip tot een bospark met natuurlijke bossingels als erfafscheiding zonder schuttingen op bungalowpark WICO.

De ligging van Ermerzand, De Tip en Bungalowpark WICO vertoont gelijkenissen doordat ze grenzen aan bospercelen en landbouwgebieden, De Tip, net als Bungalowpark WICO, grenzen aan NNN-gebieden. Deze parken hebben individuele bestemmingsplannen en voldoen aan bouwbesluit, aangezien eerdere woonbeschikkingen als precedent gelden.

Uit het onderzoek van 2017, uitgevoerd door adviesbureau ZKA, blijkt dat zowel Ermerzand in Erm, Bungalowpark WICO in Schoonoord en De Tip in De Kiel gekwalificeerd werden als Niet Vitaal. In zowel de kwadranten van perspectief als kwaliteit scoorden deze parken laag. De conclusie van het rapport was unaniem: alle drie de parken werden beschouwd als Niet Vitaal.

Gelijkwaardige potentie voor transformatie voor bungalowpark WICO

Gezien de duidelijke parallellen en aanzienlijke overeenkomsten tussen Ermerzand, De Tip en bungalowpark WICO, met betrekking tot onder andere eigendomsstructuur, woonoppervlak, bouwstijlen en de aanwezigheid van permanente bewoning, en zeker ook de beoordeling als Niet Vitaal door onderzoeksbureau ZKA ligt de conclusie voor de hand dat bungalowpark WICO eveneens op gelijkwaardige wijze dezelfde potentie heeft voor transformatie naar een (recreatieve) woonfunctie. De wens van eigenaren om permanent te wonen, samen met het feit dat dit al geruime tijd gebeurt in een meerderheid van de woningen, zijn sterke argumenten die parallel lopen aan de redenen die genoemd worden voor de transformatie van Ermerzand en De Tip.

Wensen eigenaren en bewoners dienen op elk park op dezelfde wijze mee te wegen voor de toekomst

Aangezien de gemeente Coevorden de wensen van de bewoners van Ermerzand en De Tip in diverse documenten als centraal argument beschouwt in haar onderbouwing om tot transformatie over te gaan, dan dient ditzelfde principe ook van toepassing moeten zijn op bungalowpark WICO. Het belang van de bewoners en hun wensen, vooral gezien de vergelijkbare omstandigheden en behoeften, dient eveneens een fundamentele factor te zijn in de overwegingen met betrekking tot het toekomstige beleid en de transformatie van bungalowpark WICO. De wens van eigenaren om een recreatief woonpark te vormen, samen met het feit dat dit al geruime tijd gebeurt in een meerderheid van de woningen, zijn sterke argumenten die parallel lopen aan de redenen die genoemd worden voor de transformatie van Ermerzand en De Tip.

Consistente argumentatie en vergelijkbare omstandigheden dienen bij de gemeente Coevorden te leiden tot een vergelijkbare beslissing ten aanzien van de transformatie van bungalowpark WICO naar een recreatieve woonpark bestemming.

8 GEDETAILLEERDE WEERGAVE UITKOMSTEN ENQUÊTES

8.1 GEDETAILLEERDE WEERGAVE UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL A

De gedetailleerde weergave van enquête deel A in deze paragraaf biedt per vraag een volledige inzicht in de resultaten. Deze weergave wordt begeleidt door een analyse van verschillende aspecten van de beantwoording van de vragen. Dit leidt tot een gedetailleerd en transparant overzicht van de behoeften en voorkeuren van de bewoners en gebruikers van het park.

Vraag A1. Huidige status van bewoners op bungalowpark WICO

De meeste respondenten op het bungalowpark zijn eigenaren, waaronder ook een aanzienlijk aantal permanente bewoners, in dit onderzoek om privacy redenen in aantal niet nader gespecificeerd. Een groot deel van de respondenten (43%) heeft aangegeven gebruiker te zijn van een woning zonder te specificeren of ze recreëren of (semi) permanent wonen. Een aantal gaf aan dit te hebben gekozen uit voorzichtigheidsbeginselen om zich niet te expliciet te profileren mede richting mogelijke handhaving. Dit wijst erop dat in de huidige situatie aard van het park dual is, aangezien zowel recreatief gebruik als permanent wonen naast elkaar in significant aantal voorkomen.

A1	Wat is uw huidige status als eigenaar/bewoner op bungalowpark WICO?	Aantal	Procent
a	Eigenaar van een recreatiewoning die ik zelf gebruik	27	43%
B	Eigenaar van een recreatiewoning die ik verhuur	12	19%
c	Huurder van een recreatiewoning	7	11%
d	Eigenaar/gebruiker van een tweede woning	5	8%
e	Eigenaar die permanent op het park woont	12	19%
Totaal		63	

Vraag A2. Standpunt ten opzichte van het gebruik van de woningen

De enquête laat zien dat een overweldigende meerderheid van 86% van de respondenten een voorkeur heeft voor een duale bestemming van het park, wat aangeeft dat zij de voordelen van zowel recreatief als permanent wonen willen behouden. Slechts een klein percentage is voorstander van een enkele bestemming.

A2	Wat is uw algemene standpunt ten opzichte van het gebruik van de woningen op bungalowpark WICO?	Aantal	Procent
a	Voorstander van duale bestemming (deels recreatief, deels permanent)	54	86%
b	Voorstander van geheel recreatief gebruik	2	3%
c	Voorstander van geheel permanent wonen	6	10%
d	Neutraal / geen mening	1	2%
Totaal		63	

Vraag A3. Redenen voor standpunt

De behoefte aan permanente woonruimte en de wens voor sociale interactie en gemeenschapsgevoel zijn belangrijke drijfveren voor het standpunt van bewoners voor een duale bestemming. Dit toont aan dat zowel praktische als sociale overwegingen een rol spelen bij het vormen van hun mening over de duale bestemming van het park.

A3	Wat zijn de belangrijkste redenen voor uw standpunt? (meerdere antwoorden mogelijk)	Aantal	Procent
a	Flexibele mogelijkheden voor recreatief gebruik	14	17%
b	Behoeftte aan permanente woonruimte op het park	32	38%
c	Mogelijkheden voor sociale interactie en gemeenschapsgevoel	16	19%
d	Financiële overwegingen	11	13%
e	Anders (graag specificeren)	11	13%
Totaal		84	

Vraag A4. Mogelijke verbeteringen bij Duale Bestemming

Duidelijke regels en richtlijnen voor duaal gebruik zijn van groot belang voor de respondenten, aangezien meer dan de helft dit als een noodzakelijke verbetering ziet. Dit benadrukt het belang van heldere regelgeving om zowel recreatieve als permanente bewoners te accommoderen.

A4	Welke verbeteringen of veranderingen ziet u als noodzakelijk om tot een duale bestemming te komen? (meerdere antwoorden mogelijk)	Aantal	Procent
a	Betere faciliteiten voor permanente bewoners	7	11%
b	Duidelijke regels en richtlijnen voor duaal gebruik	34	55%
c	Meer sociale activiteiten om gemeenschapsgevoel te bevorderen	4	6%
d	Verbetering van de infrastructuur en voorzieningen	7	11%
e	Andere suggesties (graag specificeren)	10	16%
Totaal		62	

Vraag A5. Extra voorzieningen op bungalowpark WICO

Hoewel een aanzienlijk deel van de bewoners geen extra voorzieningen wil, geeft een ander groep aan dat ze voorzichtig openstaan voor extra faciliteiten mits deze zorgvuldig worden overwogen en geïmplementeerd.

A5	Zou u graag extra voorzieningen of faciliteiten op bungalowpark WICO zien worden toegevoegd?	Aantal	Procent
a	Ja, zeker	4	6%
b	Misschien, afhankelijk van de voorzieningen	27	44%
c	Nee, liever niet	31	50%
Totaal		62	

Vraag A6. Bereidheid om extra te betalen voor voorzieningen

Een overgrote meerderheid (85%) van de respondenten is terughoudend om extra te betalen voor extra voorzieningen. Dit kan uit financiële overwegingen zijn, maar ook omdat ze al tevreden zijn met de huidige voorzieningen.

A6	Zou u bereid zijn om bovenop uw bestaande uitgaven extra maandelijkse servicekosten te gaan betalen om de kosten te dekken van deze extra voorzieningen en faciliteiten op bungalowpark WICO?	Aantal	Procent
a	Ja, ik ben bereid om extra te betalen voor extra voorzieningen	9	15%
b	Nee, ik ben tevreden met de huidige voorzieningen en wil niet extra betalen	52	85%
Totaal		61	

Vraag A7. Tevredenheid met huidige voorzieningen

Een groot deel (72%) van de respondenten lijkt tevreden te zijn met de huidige voorzieningen en ziet geen behoefte aan extra faciliteiten. Dit kan van invloed zijn op investeringen in het park.

A7	Welke extra voorzieningen zouden volgens u waardevol zijn om aan het park toe te voegen? (meerdere antwoorden mogelijk)	Aantal	Procent
a	Verbeterde recreatieve faciliteiten (bijv. zwembaden, sportvelden)	0	0%
b	Uitbreiding van groenvoorzieningen en natuurlijke omgeving	5	8%
c	Gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes of activiteiten	2	3%
d	Verbeterde beveiliging en veiligheidsmaatregelen	0	0%
e	Andere, graag specificeren: _____	10	17%
f	Geen behoefte aan extra voorzieningen	43	72%
Totaal		60	

Vraag A8. Aanvaardbare maandelijkse servicekostenbijdrage

De meerderheid van (66%) van de respondenten lijkt niet bereid te zijn om extra servicekosten te betalen, de overige respondenten zijn slechts bereid om hooguit een gering bedrag te betalen, wat de 'uitdaging' benadrukt om financiering te vinden voor eventuele extra voorzieningen.

A8	Wat zou voor u een redelijke maandelijkse servicekostenbijdrage zijn om de kosten van extra voorzieningen te dekken?	Aantal	Procent
a	Geen enkele	41	66%
b	Minder dan €50	16	26%
c	€50 - €150	5	8%
d	€150 - €300	0	0%
e	Meer dan €300	0	0%
Totaal		62	

Vraag A9. Redenen voor geringe bereidheid om extra te betalen

De hoge tevredenheid (86%) met de huidige voorzieningen lijkt de belangrijkste reden te zijn waarom bewoners niet bereid zijn extra te betalen. Dit toont aan dat het behouden van tevredenheid met de bestaande faciliteiten prioriteit heeft.

A9	Indien u niet bereid bent om extra te betalen voor extra voorzieningen, welke reden is het meest van toepassing?	Aantal	Procent
a	Ik ben tevreden met de huidige voorzieningen en heb geen behoefte aan extra faciliteiten.	43	86%
b	De kosten zijn te hoog in verhouding tot de meerwaarde van het extra aanbod.	3	6%
c	Ik beschik niet over voldoende financiële middelen om extra bij te dragen.	0	0%
d	Ik vind dat de gemeente verantwoordelijk is voor het financieren van extra voorzieningen.	4	8%
Totaal		50	

Vraag A10. Belang van veilige omgeving

Het merendeel van de bewoners hecht veel belang aan een veilige omgeving, wat de noodzaak benadrukt om aandacht te blijven houden te treffen om de veiligheid op het park te waarborgen.

A10	Hoe belangrijk is het voor u dat het park een veilige omgeving biedt?	Aantal	Procent
a	Zeer belangrijk	31	48%
b	Belangrijk	24	38%
c	Neutraal / geen mening	5	8%
d	Niet erg belangrijk	3	5%
e	Niet belangrijk	1	2%
Totaal		64	

Vraag A11. *Vervallen vraag (was onvolledig)*

Vraag A12. Beoordeling van saamhorigheid

De meerderheid 67% van de respondenten beschouwt de saamhorigheid als sterk of hecht op het park, wat wijst op een gezonde gemeenschapsdynamiek.

A12	Hoe zou u de huidige saamhorigheid op bungalowpark WICO beoordelen?	Aantal	Procent
a	Sterk en hecht	18	29%
b	Redelijk goed	24	38%
c	Neutraal / geen mening	18	29%
d	Kan verbeterd worden	2	3%
e	Zwak, er is weinig gemeenschapsgevoel	1	2%
Totaal		63	

Vraag A13. Zorgen over sociale controle en toezicht

De zorg over sociale controle en toezicht is voornamelijk gericht op de gevolgen van geheel recreatief gebruik, 58% is bezorgd dat bij geheel recreatief gebruik sociale controle en toezicht kunnen verminderen. Dit suggereert dat bewoners deze aspecten als cruciaal voor hun veiligheid beschouwen.

A13	Wat is uw zorg over de bestemming van het park in relatie tot sociale controle en toezicht?	Aantal	Procent
a	Ik ben bezorgd dat bij geheel recreatief gebruik sociale controle en toezicht kunnen verminderen waarmee het park aantrekkelijk kan worden voor inbrekers en criminelen vanwege een gebrek aan toezicht.	36	58%
b	Ik denk dat beide bestemmingen een vergelijkbaar niveau van sociale controle en toezicht zouden handhaven.	14	23%
c	Geen van bovenstaande zorgen.	12	19%
Totaal		62	

Vraag A14. Impact op rust en natuur

Wat betreft de verwachte impact op rust en omliggende natuur bij verschillende bestemmingsmogelijkheden is 69% van de respondenten bezorgd dat geheel recreatief gebruik meer belastend kan zijn voor de rust en omliggende natuur. Respondenten uiten bezorgdheid over de mogelijke impact van recreatief gebruik op de natuurlijke omgeving van het park vanwege de waardering die zij hebben voor de natuurlijke schoonheid van de locatie.

A14	Welke impact verwacht u op de rust en omliggende natuur bij verschillende bestemmingsmogelijkheden?	Aantal	Procent
a	Ik ben bezorgd dat geheel recreatief gebruik meer belastend kan zijn voor de rust en omliggende natuur.	43	69%
b	Ik ben bezorgd dat geheel permanent wonen meer belastend kan zijn voor de rust en omliggende natuur.	0	0%
c	Ik denk dat beide bestemmingen een vergelijkbare impact zouden hebben op de rust en omliggende natuur.	8	13%
d	Geen van bovenstaande zorgen.	11	18%
Totaal		62	

Vraag A15. Zorg over verhuur aan arbeidsmigranten

De overgrote meerderheid (97%) van bewoners maakt zich zorgen over mogelijke overlast en ongewenst gedrag in verband met de verhuur aan arbeidsmigranten, wat wijst op het belang van het behouden van een leefbare en rustige omgeving.

A15	Welke zorg heeft u met betrekking tot de verhuur aan arbeidsmigranten in het park?	Aantal	Procent
a	Ik ben bezorgd dat verhuur aan arbeidsmigranten kan leiden tot overlast en ongewenst gedrag, zoals rotzooi en geweld.	57	97%
b	Ik ben van mening dat verhuur aan arbeidsmigranten geen significante invloed zal hebben op de leefbaarheid van het park.	2	3%
Totaal		59	

8.2 GEDETAILLEERDE WEERGAVE UITKOMSTEN ENQUÊTE

DEEL B

De gedetailleerde weergave van enquête deel B in deze paragraaf biedt per vraag een volledige inzicht in de resultaten. Deze weergave wordt begeleidt door een analyse van verschillende aspecten van de beantwoording van de vragen. Dit leidt tot een gedetailleerd en transparant overzicht van de behoeften en voorkeuren van de eigenaren van bungalowpark WICO die de woning hoofdzakelijk gebruiken om te recreëren.

Vraag B1: Hoe lang bent u al eigenaar van uw bungalow op bungalowpark WICO?

De meerderheid van de eigenaren heeft hun bungalow op bungalowpark WICO al een aanzienlijke tijd, tussen 1991 en 2019, wat wijst op een gevestigde groep eigenaren. Voortdurende gestage wisseling van eigenaren door de tijd heen kan wijzen op gezonde blijvende interesse in het park.

B1	Hoe lang bent u al eigenaar van uw bungalow op bungalowpark WICO										
Sinds	1991	1998	2005	2006	2014	2017	2018	2019	2021	2022	2023
Aantal	1	2	2	2	2	3	1	1	1	8	2

Vraag B2: Welke redenen brengen u naar bungalowpark WICO?

De belangrijkste drijfveren voor eigenaren om bungalowpark WICO te bezoeken zijn de rustige en vredige sfeer (43%) en de ideale locatie (29%). Dit wijst op een sterke voorkeur voor de natuurlijke omgeving en de serene sfeer van het park boven recreatieve voorzieningen.

B2	Welke redenen brengen u naar bungalowpark WICO? (meerdere antwoorden mogelijk)	Aantal	Procent
a	De vriendelijke sfeer en de mooie natuur spelen een belangrijke rol in mijn keuze.	10	20%
b	Ik kom vanwege de recreatieve faciliteiten en activiteiten die het park biedt.	1	2%
c	De locatie van bungalowpark WICO is voor mij ideaal.	14	29%
d	Ik waardeer de rust en vredige sfeer zonder veel drukte en luxe voorzieningen.	21	43%
e	Andere redenen, namelijk:	3	6%
	Totaal	49	

Vraag B3: Welke kwaliteiten waardeert u het meest op bungalowpark WICO voor recreatief gebruik?

De nadruk ligt op het waarderen van de rustige sfeer (40%) en de aantrekkelijke natuurlijke omgeving (37%) van bungalowpark WICO voor recreatief gebruik. Dit duidt op de voorkeur van eigenaren voor een omgeving die rust en natuur combineert met recreatieve mogelijkheden.

B3.	Welke kwaliteiten waardeert u het meest op bungalowpark WICO voor recreatief gebruik? (meerdere antwoorden mogelijk)	Aantal	Procent
a	De aantrekkelijke natuurlijke omgeving en landschappelijke schoonheid.	19	37%
b	De rustige en vredige sfeer op het park.	21	40%
c	De mogelijkheden voor recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, en zwemmen.	10	19%
d	De sociale interactie en gemeenschapsvorming met andere gebruikers van het park.	2	4%
e	Andere kwaliteiten, namelijk:		
Totaal		52	

Vraag B4: Ziet u het eenvoudige karakter van bungalowpark WICO zonder luxe voorzieningen als een voordeel of als een nadeel?

Een aanzienlijke meerderheid (83%) beschouwt het eenvoudige karakter van het park zonder luxe voorzieningen als een groot voordeel. Dit suggereert een sterke voorkeur voor een eenvoudige levensstijl zonder drukte of luxe, wat de aantrekkingskracht van het park lijkt te zijn.

B4.	Ziet u het eenvoudige karakter van bungalowpark WICO zonder luxe voorzieningen als een voordeel of als een nadeel?	Aantal	Procent
a	Als een groot voordeel, ik geniet van de rust en de natuurlijke omgeving zonder veel drukte.	20	83%
b	Als een klein voordeel, ik waardeer de eenvoud maar soms mis ik bepaalde faciliteiten.	3	13%
c	Als een nadeel, ik zou graag meer luxe en voorzieningen op het park zien.	1	4%
d	Geen mening / geen voorkeur.		
Totaal		24	

Vraag B5: Maken er behalve de eigenaren meerdere mensen gebruik van uw woning op bungalowpark WICO?

De meerderheid van de eigenaren (52%) gebruikt hun bungalow alleen voor zichzelf, terwijl een aanzienlijk aantal (41%) de bungalow deelt met familie of vrienden. Slechts een klein percentage (7%) verhuurt de bungalow aan derden, hetgeen suggereert dat de meeste eigenaren de controle willen behouden over het gebruik van hun eigendom.

B5.	Maken er behalve de eigenaren meerdere mensen gebruik van uw bungalow op bungalowpark WICO?	Aantal	Procent
a	Ik/wij zijn de enige gebruiker(s).	14	52%
b	Onze familie en/of vrienden maken ook gebruik van de bungalow.	11	41%
c	Wij verhuren de bungalow ook aan derden.	2	7%
	Totaal	27	

Vraag B6: Hoe vaak verblijft u in uw woning op bungalowpark WICO gedurende het jaar?

De frequentie van verblijf varieert; de meerderheid verblijft maandelijks (34%) of onregelmatig (25%). Dit kan duiden op het gebruik van de woningen als tweede woning voor vakanties of weekenduitstapjes.

B6.	Hoe vaak verblijft u in uw bungalow op bungalowpark WICO gedurende het jaar? (meerdere antwoorden mogelijk)	Aantal	Procent
a	Wekelijks / tweewekelijks of zelfs vaker	6	19%
b	Maandelijks wel een keer	11	34%
c	Gedurende het hele jaar een beperkt aantal keren	1	3%
d	Voor een langere periode tijdens het hoogseizoen	6	19%
e	Onregelmatig	8	25%
	Totaal	32	

Vraag B7: Hoe ervaart u de aanwezigheid van mensen die permanent op park WICO wonen en de impact daarvan op de recreatieve sfeer van het park?

Een overweldigende meerderheid (85%) ervaart een positieve impact van permanente bewoners op de recreatieve sfeer van het park. Dit wijst op een gevoel van gemeenschap en veiligheid dat wordt bijgedragen door permanente bewoners, wat positief wordt ontvangen door de eigenaren van de woningen.

B7.	Hoe ervaart u de aanwezigheid van mensen die permanent op bungalowpark WICO wonen en de impact daarvan op de recreatieve sfeer van het park?	Aantal	Procent
a	Over het algemeen gaat het uitstekend samen. De permanente bewoners dragen bij aan een gezellige en sociale sfeer op het park, wat het recreatieve verblijf plezierig maakt.	2	7%
b	Ik waardeer de aanwezigheid van permanente bewoners, omdat het een gevoel van veiligheid en gemeenschap creëert. Dit draagt bij aan een ontspannen recreatief verblijf.	12	78%
c	Ik ervaar geen merkbare invloed van permanente bewoners op de recreatieve sfeer.	2	7%
d	Ik ervaar enige overlast, maar ik merk ook positieve aspecten, zoals verbeterde veiligheid en saamhorigheid, dankzij permanente bewoners.	2	7%
e	Ik ervaar veel overlast.		
Totaal		27	

8.3 GEDETAILLEERDE WEERGAVE UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL C

De gedetailleerde weergave van enquête deel C in deze paragraaf biedt per vraag een volledig inzicht in de resultaten. Deze weergave wordt begeleidt door een analyse van verschillende aspecten van de beantwoording van de vragen. Dit leidt tot een gedetailleerd en transparant overzicht van de behoeften en voorkeuren van de eigenaren en huurders die hun woning hoofdzakelijk gebruiken voor permanente bewoning.

Vraag C1: Beweegredenen voor Permanent Verblijf

Permanente bewoners laten zich leiden door verschillende factoren om permanent op Bungalowpark WICO te wonen. Het park is aantrekkelijk voor zowel natuurliefhebbers als mensen die een oplossing zoeken voor de woningnood. Voor 39% van de gebruikers spelen het aantrekkelijke natuurschoon en de rustige omgeving een belangrijke rol, terwijl voor 41% de huidige woningnood de beslissing beïnvloedt.

C1.	Wat speelt volgens u een rol in uw beslissing om permanent te willen wonen op bungalowpark WICO? (meerdere antwoorden mogelijk)	Aantal	Procent
a	Het aantrekkelijke natuurschoon en de rustige omgeving van het park.	20	39%
b	De urgentie van de huidige woningnood en de beperkte beschikbaarheid van andere huisvestingsmogelijkheden.	21	41%
c	De nabijheid van voorzieningen, zoals winkels, gezondheidszorg, en recreatiemogelijkheden.	6	12%
d	De gemeenschapsvorming en sociale interactie met mede-bewoners op het park	4	8%
Totaal		51	

Vraag C2: Voornaamste Reden voor Permanent Verblijf

Hier wordt onderzocht wat de voornaamste drijfveer is voor permanente bewoning op het park. De aantrekkelijke locatie en de natuurlijke omgeving van Bungalowpark WICO worden als de belangrijkste reden gezien voor permanent wonen, met 41% van de gebruikers die deze factor noemen. Daarnaast worden wederom andere redenen, zoals de krapte op de woningmarkt, genoemd als belangrijke motieven.

C2	Wat is de belangrijkste reden waarom u permanent op het park wil wonen?	Aantal	Procent
a	De krapte op de woningmarkt maakt reguliere woningen onbereikbaar voor mij.	12	27%
b	Ik zie het als een tijdelijke oplossing totdat ik een permanente woning vind.	3	7%
c	Het biedt meer betaalbare opties in vergelijking met reguliere woningen.	7	16%
d	Ik wil een meer flexibele en alternatieve woonvorm.	4	9%
e	Unieke en aantrekkelijke locatie	18	41%
Totaal		44	

Vraag C3: Invloed van Woningnood

De meerderheid van de respondenten beschouwt de woningnood als een belangrijke factor die hun beslissing sterk beïnvloedt, terwijl anderen aangeven dat naast de woningnood nog andere factoren van invloed zijn op hun overweging om permanent op het park te willen wonen. Andere factoren spelen ook een rol, wat aangeeft dat de beslissing om permanent te wonen een complexe afweging is. De huidige woningnood in Nederland heeft invloed op 83% van de permanente gebruikers, waarbij 48% aangeeft dat het een belangrijke factor is in hun beslissing.

C3	In hoeverre heeft de huidige woningnood in Nederland invloed op uw overweging om permanent te willen wonen op bungalowpark WICO?	Aantal	Procent
a	Het is een belangrijke factor die mijn beslissing sterk beïnvloedt.	15	48%
b	Het speelt een rol, maar er zijn ook andere overwegingen die meespelen.	11	35%
c	Het heeft geen invloed op mijn beslissing.	4	13%
d	Ik ben neutraal / geen mening.	1	3%
Totaal		31	

Vraag C4: Bezit van Andere Woning

De meerderheid van de permanente gebruikers, namelijk 80%, bezit geen andere woning naast hun recreatiewoning op het park, wat de mogelijkheid vergroot dat het park hun enige verblijfplaats is.

C4	Heeft u momenteel naast uw recreatiewoning op bungalowpark WICO nog een andere woning in gebruik / eigendom?	Aantal	Procent
a	Ja, ik bezit/gebruik nog een andere woning naast mijn recreatiewoning op bungalowpark WICO.	5	20%
b	Nee, mijn recreatiewoning op bungalowpark WICO is mijn enige woning.	20	80%
Totaal		25	

Vraag C5: Overwegen van Opgeven van Andere Woning

Een aanzienlijk percentage van respondenten voor wie het relevant is, is bereid is hun andere woning op te geven als permanent wonen op het park mogelijk wordt.

C5	Als het permanent wonen op bungalowpark WICO mogelijk wordt, zou u dan overwegen om uw andere woning op te geven?	Aantal	Procent
a	Ja, ik ben bereid om mijn andere woning op te geven om permanent op bungalowpark WICO te wonen.	2	8%
b	Nee, ik zou mijn andere woning niet willen opgeven en deze willen behouden naast mijn recreatiewoning op bungalowpark WICO.	1	4%
c	Ik ben niet zeker, het hangt af van andere factoren en omstandigheden.	3	13%
d	Niet van toepassing	18	75%
Totaal		24	

Vraag C6. Redenen voor Opgeven van Andere Woning

Een aanzienlijk percentage van respondenten voor wie het relevant is, is bereid is hun andere woning op te geven als permanent wonen op het park mogelijk wordt. De motivaties van respondenten om hun andere woning op te geven als ze permanent op het park zouden wonen zijn het opheffen van beperkingen als gevolg van regelgeving, kostenbesparing en voorkeur voor één woning.

C6	Wat zijn de belangrijkste redenen waarom u uw andere woning zou willen opgeven in geval van permanent wonen op bungalowpark WICO?	Aantal	Procent
a	Kostenbesparing, omdat het permanent wonen op bungalowpark WICO meer betaalbaar is.	1	4%
b	Voorkeur voor een enkele woning, omdat mijn recreatiewoning op bungalowpark WICO voldoet aan al mijn behoeften.	2	8%
c	Gemak, omdat ik de andere woning niet vaak gebruik en het permanent wonen op bungalowpark WICO meer voordelen biedt.	0	0%
d	Andere reden (graag specificeren): _____	3	12%
e	Niet van toepassing	19	76%
Totaal		25	

Vraag C7. De belangrijkste redenen om de andere woning te behouden

Deze vraag onderzoekt de motivaties van respondenten om hun andere woning te behouden naast hun recreatiewoning op het park. Het merendeel van de respondenten heeft overige redenen aangedragen waarom zij hun andere woning zouden willen behouden naast hun recreatiewoning op het park. De voornaamste reden is locatiegebondenheid elders van werk of privé, bijvoorbeeld nabijheid familie en sociale structuren, om hun andere woning te behouden.

C7	Wat zijn de belangrijkste redenen waarom u uw andere woning zou willen behouden naast uw recreatiewoning op bungalowpark WICO?	Aantal	Procent
a	Ik wil een diversiteit aan leefomgevingen hebben.	0	0%
b	Ik heb sterke emotionele banden met mijn andere woning, bijvoorbeeld vanwege familie of binding met achtergrond.	1	4%
c	Gemak, omdat mijn andere woning dicht bij mijn werk of andere belangrijke locaties ligt.	1	4%
d	Andere reden (graag specificeren): _____	2	8%
e	Niet van toepassing	20	83%
Totaal		24	

8.4 GEDETAILLEERDE WEERGAVE UITKOMSTEN ENQUÊTE DEEL D

De gedetailleerde weergave van enquête deel D in deze paragraaf biedt per vraag een volledige inzicht in de resultaten. Deze weergave wordt begeleidt door een analyse van verschillende aspecten van de beantwoording van de vragen. Dit leidt tot een gedetailleerd en transparant overzicht van de behoeften en voorkeuren van eigenaren die hun woning hoofdzakelijk inzetten voor verhuur voor recreatie (korte termijn) of verhuur voor permanente bewoning (lange termijn).

Vraag D1: Verhuurtermijn:

Bij de keuze voor verhuurtermijnen blijkt dat eigenaren op bungalowpark WICO diversiteit omarmen. Een klein deel (14%) kiest voor kortdurende recreatieve verhuur, terwijl de meerderheid (57%) zich richt op langdurige verhuur. Interessant is dat 29% van de eigenaren beide strategieën combineert. Deze variatie suggereert een flexibele aanpak, wellicht ingegeven door verschillende doelen of marktomstandigheden. De overwegende focus op langdurige verhuur kan stabiliteit in inkomsten impliceren, terwijl degenen die beide opties omarmen wellicht streven naar een gebalanceerde aanpak.

D1	Verhuurt u uw woningen voor korte termijn recreatieve verhuur of voor lange termijn	Aantal	Procent
a	Korte termijn recreatieve verhuur	1	14%
b	Lange termijn verhuur	4	57%
c	Beide	2	29%
	Totaal	7	

Vraag D2: Aantal woningen:

Wat betreft het aantal woningen op het park zijn er uiteenlopende situaties onder de eigenaren. De helft (50%) bezit slechts één bungalow, terwijl de andere helft (50%) investeert in drie of vier. Dit duidt op zowel individuele als grootschalige investeringen. Eigenaren met meerdere woningen lijken te streven naar een gevarieerde portefeuille.

D2	Hoeveel woningen bezit u momenteel op bungalowpark WICO?	Aantal	Procent
a	1 bungalow	3	50%
b	2 bungalows	0	0%
c	3 of 4 bungalows	3	50%
	Totaal	6	

Vraag D3: Bezetting per jaar:

De bezettingsgraden vertonen diversiteit onder de eigenaren. Ongeveer 57% meldt een bezettingsgraad van meer dan 75% per jaar, dit betreft de verhuurders die verhuren voor lange termijn. Het begrijpen van factoren die de bezettingsgraad beïnvloeden is essentieel voor het optimaliseren van inkomsten, met economische consequenties voor de regionale toeristenindustrie.

D3	Wat is de bezettingsgraad van uw woningen gedurende een jaar?	Aantal	Procent
a	Minder dan 25% van het jaar	2	29%
b	Tussen 25% en 50% van het jaar	0	0%
c	Tussen 50% en 75% van het jaar	1	14%
d	Meer dan 75% van het jaar	4	57%
Totaal		7	

Vraag D3a: Opbrengsten kortdurende verhuur:

De opbrengsten van kortdurende recreatieve verhuur variëren sterk. Ongeveer 38% van de eigenaren geeft aan dat deze opbrengsten voldoende zijn om van te leven, terwijl een vergelijkbaar percentage aangeeft dat dit niet het geval is. Verschillen in financiële afhankelijkheid van verhuuropbrengsten kunnen worden beïnvloed door individuele financiële doelen en het succes van de verhuuractiviteiten.

D3a	Zijn de opbrengsten van de kortdurende recreatieve verhuur van uw woningen voldoende om van te leven?	Aantal	Procent
a	Ja, de opbrengsten zijn voldoende om mijn levensonderhoud te dekken.	3	38%
b	Nee, ik heb nog andere inkomstenbronnen naast de bungalowverhuur.	2	25%
c	Nee, de opbrengsten zijn niet voldoende om van te leven.	3	38%
Totaal		8	

Vraag D4: Risico's kortdurende verhuur:

Bij het benoemen van risico's verbonden aan kortdurende recreatieve verhuur valt op dat 45% leegstand en lagere bezettingsgraad als belangrijkste risico ziet. Andere genoemde risico's omvatten onderhoudskosten, belastingen, fiscale verplichtingen en veranderingen in wet- en regelgeving. Leegstand en lagere bezettingsgraad worden als kritieke risico's beschouwd, wat de impact op inkomsten benadrukt.

D4	Welke risico's ziet u verbonden aan het kortdurend recreatief verhuren van uw woningen? (meerdere antwoorden mogelijk)	Aantal	Procent
a	Leegstand en lagere bezettingsgraad	5	45%
b	Onderhoudskosten en reparaties	1	9%
c	Belastingen en fiscale verplichtingen	2	18%
d	Veranderingen in wet- en regelgeving voor vakantieverhuur	2	18%
e	Andere risico's (graag specificeren):	1	9%
Totaal		11	

Vraag D5: Bereidheid tot investeren:

Een opvallende meerderheid (71%) geeft aan niet bereid te zijn extra te investeren in de verhuur van woningen. Deze terughoudendheid kan variëren afhankelijk van de aard en omvang van de benodigde investeringen. Terughoudendheid in investeringen komen voort uit economische onzekerheden en twijfels over de concurrentiekracht van het park vanwege overcapaciteit als gevolg van exponentiële groei van chalet parken, waarbij economische overwegingen een prominente rol spelen.

D5	Bent u bereid om noodzakelijke investeringen te doen om de kortdurende recreatieve verhuur van uw bungalows te verbeteren of te ondersteunen?	Aantal	Procent
a	Ja, ik ben bereid om te investeren om de verhuur en kwaliteit van de woningen te verbeteren.	0	0%
b	Nee, ik ben niet bereid om extra investeringen te doen voor de verhuur.	5	71%
c	Het hangt af van de aard en omvang van de investeringen.	2	29%
Totaal		7	

Vraag D6: Verhuurweken per jaar:

De verhuurperiodes tonen variatie onder eigenaren. Ongeveer 50% verhuurt minder dan 10 weken per jaar, terwijl een gelijk percentage meer dan 30 weken per jaar verhuurt. Deze diversiteit wordt veroorzaakt door het verschil in korte en lange termijn verhuur. Het inzicht in de factoren die bijdragen aan de duur van verhuurperiodes, zoals handhavingsbeleid van de gemeente Coevorden dat van grote invloed op de inkomsten is, zal strategische beslissingen om te investeren negatief beïnvloeden.

D6	Hoeveel weken per jaar worden uw woningen gemiddeld verhuurd?	Aantal	Procent
a	Minder dan 10 weken per jaar	2	50%
b	Tussen 10 en 20 weken per jaar	0	0%
c	Tussen 20 en 30 weken per jaar	0	0%
d	Meer dan 30 weken per jaar	2	50%
Totaal		4	

Vraag D7: Seizoenen met hoogste bezettingsgraad:

De seizoenen die de hoogste bezettingsgraad kennen, verschillen onder de eigenaren. Winter (43%) komt als winnaar naar voren, gevolgd door lente, herfst en zomer. Seizoensgebondenheid speelt een cruciale rol in de bezettingsgraad van korte termijn verhuur, bij het begrijpen van deze dynamiek is van belang te begrijpen dat bij korte termijn verhuur sowieso de bezetting erg laag is.

D7	Welke seizoenen hebben de hoogste bezettingsgraad voor uw woningen?	Aantal	Procent
a	Lente (maart - mei)	2	29%
b	Zomer (juni - augustus)	1	14%
c	Herfst (september - november)	1	14%
d	Winter (december - februari)	3	43%
Totaal		7	

Vraag D8: Verandering in bezettingsgraad:

Wat betreft veranderingen in bezettingsgraad rapporteert 40% van de eigenaren een daling, terwijl 20% een stijging voorziet en 40% de bezettingsgraad constant ziet blijven. De variabiliteit in de bezettingsgraadtrends kan worden beïnvloed door verschillende factoren, waaronder concurrentie en veranderende marktomstandigheden. Het identificeren van de oorzaken van bezettingsgraadveranderingen is cruciaal. Het heeft er alle schijn van dat er op dit moment een groeiende overcapaciteit gecreëerd wordt door de explosieve groei van chalet parken in Drenthe.

D8	Heeft de bezettingsgraad van uw woningen in de afgelopen jaren veranderingen ondergaan?	Aantal	Procent
a	Ja, de bezettingsgraad is gestegen.	1	20%
b	Ja, de bezettingsgraad is gedaald.	2	40%
c	Nee, de bezettingsgraad is redelijk constant gebleven.	2	40%
	Totaal	5	

Vraag D9: Factoren bezettingsgraad:

Eigenaren benoemen verschillende factoren die de bezettingsgraad beïnvloeden, waaronder seizoensgebonden vraag, voorzieningen op het park en markteffectiviteit. Seizoensgebondenheid en parkfaciliteiten worden gezien als belangrijke drijfveren voor bezettingsgraad, wat wijst op de noodzaak van gerichte strategieën.

D9	Wat zijn volgens u de belangrijkste factoren die de bezettingsgraad van uw woningen beïnvloeden? (meerdere antwoorden mogelijk)	Aantal	Procent
a	Prijsstelling en concurrentie op het park.	0	0%
b	Seizoensgebonden vraag en populariteit van de locatie.	2	33%
c	Effectiviteit van marketing en promotie.	0	0%
d	Voorzieningen en faciliteiten op het park.	2	33%
e	Energielabel is onzuinig	0	0%
f	Andere factoren (graag specificeren)	2	33%
	Totaal	6	

Vraag D10: Risico's verhuur:

Risico's verbonden aan verhuur worden divers benoemd. Ongeveer 44% ziet leegstand en lagere bezettingsgraad als risico, terwijl ook onderhoudskosten, belastingen en veranderende wet- en regelgeving worden genoemd. Het handelen van de gemeente Coevorden wordt als oorzakelijk gezien voor het teruglopen van inkomsten. Hierdoor gecreëerde leegstand vormt een prominente zorg, en juridische scenario's worden onderzocht.

D10	Welke risico's ziet u verbonden aan de verhuur van uw woningen? (meerdere antwoorden mogelijk)	Aantal	Procent
a	Leegstand en lagere bezettingsgraad	4	44%
b	Onderhoudskosten en reparaties	1	11%
c	Belastingen en fiscale verplichtingen	1	11%
d	Veranderende wet- en regelgeving voor vakantieverhuur	2	22%
e	Alle bovenstaande risico's	0	0%
f	Andere risico's	1	11%
Totaal		9	

Vraag D11: Marktpositie WICO:

Eigenaren ervaren diverse percepties van de marktpositie van park WICO. Een zorgwekkende 75% beschouwt het park als zwak tot zeer zwak in vergelijking met andere vakantieparken in de regio. De negatieve perceptie van de marktpositie kan duiden op verstoringen in concurrentievermogen door externe factoren.

D11	Hoe ervaart u de marktpositie van park WICO ten opzichte van vergelijkbare vakantieparken in de regio?	Aantal	Procent
a	Zeer sterk, park WICO heeft een unieke en competitieve positie	0	0%
b	Sterk, park WICO staat goed gepositioneerd in de markt	0	0%
c	Neutraal, park WICO concurreert redelijk met andere parken	0	0%
d	Zwak, park WICO heeft moeite om zich te onderscheiden	2	25%
e	Zeer zwak, park WICO is niet concurrerend in de markt en er teveel aanbod.	6	75%
Totaal		8	

9 BIJLAGEN

9.1 ONJUISTHEDEN IN HET BESTEMMINGSPLAN SCHOONOORD, WICO (2015)

Het bestemmingsplan Schoonoord, WICO 2015, dat het plangebied van recreatieterrein WICO omvat, vertoont een aantal onnauwkeurigheden en onjuistheden die essentieel zijn voor een correcte implementatie en juridische geldigheid van het plan. Deze correctieve opmerkingen betreffen diverse aspecten, waaronder de classificatie van woningen, eigendomsverhoudingen, provinciaal beleid, en gemeentelijk gedoogbeleid.

Samenvatting van Correctieve Opmerkingen:

1. **Situatie Plangebied (2.2):**
 - Onjuistheid: De term "**bedrijfswoning**" aan de Slenerweg verwijst naar een reguliere woning volgens een ander bestemmingsplan.
 - Correctie: Deze woning maakt deel uit van een **ander bestemmingsplan** te weten: Buitengebied.
2. **Situatie Plangebied (2.2):**
 - Onjuistheid: **Verkeerde vermelding van het aantal recreatiewoningen** op bungalowpark WICO (**22 in plaats van 68**).
 - Correctie: Er staan **68 woningen** om de juiste situatie weer te geven.
3. **Situatie Plangebied (2.2):**
 - Onjuistheid: De **bewering dat alle bungalows door de parkbeheerder worden verhuurd**, terwijl de eigendomssituatie anders is.
 - Correctie: De 68 woningen zijn formeel eigendom van verschillende particuliere eigenaren. Er is geen functie van parkbeheerder op bungalowpark WICO. Er zijn **geen overeenkomsten bekend** of vastgelegd waardoor de eigenaar van de gronden van het park contractuele rechten heeft om onroerend goed op het bungalowpark WICO behorende aan andere particuliere eigenaren zonder toestemming te mogen verhuren.
4. **Provinciaal Beleid (3.2):**
 - Tegenstrijdigheid: Op grond van dit beleid, zijn **12 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen** afgegeven. Deze zijn in een lijst in de bijlage bij de regels opgenomen. Het plan past daarmee in het provinciale beleid..."
 - Correctieve opmerking: Genoemde aantal is **in tegenspraak met andere gedeelten uit hetzelfde bestemmingsplan**.
5. **Recreatieterrein Wico (3.2):**
 - Tegenstrijdigheid: "Op recreatieterrein Wico is echter sprake van bestaande rechten op permanente bewoning. Op basis van het facetbestemmingsplan "Recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" mag een **twintigtal recreatieverblijven** binnen het plangebied namelijk **permanent bewoond** worden..."
 - Correctieve opmerking: Genoemde aantal is **in tegenspraak met andere gedeelten uit hetzelfde bestemmingsplan**.

6. Gemeentelijk Beleid (3.3):

- Onjuistheid: “In het onderhavige bestemmingsplan betreft dit **uitsluitend persoonsgebonden uitzonderingen**.”
- Correctie: Er zijn op bungalowpark WICO ook **perceelsgebonden beschikkingen** afgegeven.

7. Gemeentelijk Beleid (3.3):

- Onjuistheid: Er zijn **vier personen die een persoonsgebonden gedoogbeschikking** hebben voor permanente bewoning.
- Correctieve opmerking: Genoemde aantal is **in tegenspraak met andere gedeelten uit hetzelfde bestemmingsplan**.

Deze correcties zijn van essentieel belang om de juridische geldigheid, consistentie en transparantie van het bestemmingsplan te waarborgen. Een nauwkeurige herziening van de genoemde punten is vereist om eventuele juridische complicaties en interpretatieverschillen te voorkomen.

9.2 TOELICHTING “PLAN VAN AANPAK PERMANENTE BEWONING VAN RECREATIEVERBLIJVEN GEMEENTE COEVORDEN”.

In het bestemmingsplan 2015 wordt met betrekking tot het beleid met betrekking tot permanent wonen van recreatieverblijven verwezen naar Plan van aanpak Permanente Bewoning van recreatieverblijven Gemeente Coevorden (2010).” De hierin gestelde definities van permanent wonen en de wijze waarop de handhaving daaruit dient voort te vloeien zijn anno 2024 nog steeds leidend voor de Gemeente Coevorden, er wordt immers verwezen naar het bestemmingsplan van 2015 in deze context, dat vervolgens verwijst naar hiervoor genoemde beleidsnota. In deze beleidsnota zijn een aantal belangrijke constatering en definities opgenomen met betrekking tot permanent wonen en handavingsbeleid.

Definitie van permanent wonen: Hoofdverblijf (citaat beleidsnota gemeente Coevorden):

“ Het gebruiken van een voor recreatie bedoelde woning als hoofdverblijf.”

Hoofdverblijf

Het begrip “hoofdverblijf” wordt in de wet niet nader toegelicht. In de meeste gevallen is sprake van een eigen of gehuurde woning. Met name als de bewoner bij de gemeente is ingeschreven en 's nachts in de woning slaapt, kan eventueel worden aangenomen dat er sprake is van een hoofdverblijf. In een recreatiewoning wordt eveneens overnacht en aangezien er voor de definitie van hoofdverblijf door de gemeente Coevorden geen vastgestelde termijn is vastgelegd, is het onduidelijk welke termijn van observatie indicatief is voor het vaststellen van het begrip hoofdverblijf.

Geen dagen criterium

Tevens wordt vermeld dat er geen criterium is van het aantal dagen dat men al dan niet kan verblijven om tot een situatie van permanent wonen te komen:

“Voorheen was men genegen om het al dan niet permanent wonen op grond van vooraf vastgestelde criteria af te wegen. Zo legde men bijvoorbeeld het aantal dagen per jaar vast waarin in het recreatieverblijf mocht worden overnacht. Voor deze wijze van beoordelen wordt nu nadrukkelijk niet gekozen.”

Gevolgtrekking met betrekking tot dagen criterium:

Hieruit kan worden afgeleid dat wanneer handhavers een aaneengesloten periode van verblijf vaststellen dit geen directe bewijslast vormt voor permanente bewoning.

Woningen op bungalowpark WICO voldoen aan het bouwbesluit

“een recreatieverblijf pas permanent bewoond mag worden indien de bewoner beschikt over een persoonsgebonden beschikking en het verblijf voldoet aan de eisen die het bouwbesluit stelt aan een reguliere woning.”

Gevolgtrekking

Hieruit kan worden afgeleid dat gegeven het feit dat er persoons en perceelsgebonden beschikkingen zijn afgegeven aan personen en tevens woningen op bungalowpark WICO, alle daar aanwezige woningen daarmee voldoen aan het bouwbesluit omdat deze woningen alle op dezelfde wijze zijn gebouwd.

Status verkregen door inschrijving Basisregistratie Personen , BRP (voorheen de Gemeentelijke Basis Administratie, GBA)

“Burgers die zich inschrijven in het bevolkingsregister (GBA) op het adres van een recreatieverblijf, zijn vaak in de veronderstelling dat de gemeente hiermee toestemming geeft om op dit adres te gaan wonen. Dit is onjuist. Gemeenten zijn ten alle tijde verplicht om burgers in te schrijven op een door deze burgers opgegeven adres in de gemeente ook al is dit adres gekoppeld aan een recreatieverblijf. Hiermee krijgt het betreffende adres echter niet de status van hoofdverblijf en is het de betreffende burger niet toegestaan om hier permanent te wonen.”

Gevolgtrekking inschrijving BRP:

1 Inschrijving in het register betekent niet automatisch toestemming tot permanent wonen

2 Door inschrijving op het adres krijgt het adres niet de status van hoofdverblijf, dat wil zeggen dat volgens de eigen formulering gemeente Coevorden de inschrijving op het adres van een recreatiewoning niet automatisch betekent dat het adres daarmee het hoofdverblijf van de ingeschrevene is.

Omgekeerde bewijslast

De bewijslast rust bij de gemeente en niet bij de persoon onderwerp van het onderzoek. Dit betekent dat het aan de gemeente is om voldoende bewijs te verzamelen om aan te tonen of er sprake is van permanent wonen in recreatiewoningen, voordat handhaving kan plaatsvinden. Wanneer de gemeente Coevorden haar beleid in de praktijk wil brengen en permanente bewoning van recreatieverblijven dus aan wil pakken, dan zal de gemeente aan moeten tonen dat er daadwerkelijk sprake is van permanent bewoning. Het vergaren van bewijslast is een taak die primair bij de gemeente ligt. Dat is lastig want de gemeente kan hierdoor niet eerder aanschrijven dan wanneer aannemelijk genoeg is gemaakt, dat de betreffende burger het recreatieverblijf als hoofdverblijf gebruikt.

Gevolgtrekking bewijslast

De gemeente moet voldoende aannemelijk maken dat er permanent gewoond wordt, een bepaalde verblijfsduur in dagen of de inschrijving in het Basis Register Personen is op basis van de hiervoor door de gemeente in haar beleid genoemde uitgangspunten niet voldoende.

Objectgebonden beschikking vanuit Facet bestemmingsplan De Tip, Wico, Ermerzand (citaat)

“Afwijkende bepalingen (in het bestemmingsplan) In het facetbestemmingsplan De Tip, Wico, Ermerzand is een regeling opgenomen die kort gezegd inhoudt dat mensen die op 15 september 1997 aantoonbaar een recreatieverblijf bewoonden, dit gebruik mogen voortzetten alsmede hun rechtsopvolgers. Dit betekent dat de woningen van deze eigenaren permanent mogen worden bewoond en ook op deze wijze mogen worden overgedragen aan erfopvolgers of kopers. Het permanente bewonen is daardoor een perceelgebonden en overdraagbaar recht geworden. In dit facet bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen die zorgen voor een eindige situatie.” (einde citaat)

Gevolgtrekking objectgebonden beschikking:

Voor alle woningen op bungalowpark WICO waar op 15 september 1997 aangetoond kan worden dat deze bewoond werden is van rechtswege op grond van deze bepaling een objectgebonden beschikking van kracht. Vanwege de bewijslast die bij de gemeente ligt bij handhaving zal de gemeente dienen aan te tonen, wanneer zij tot handhaving overgaat, per adres met gewaarmerkte bewijsstukken of deze situatie al dan niet op het betreffende adres aan de orde is.

Overgangsrecht

Wanneer er geen sprake is van overgangsrecht of afwijkende bepalingen, dan kan in principe worden overgegaan tot handhavend optreden.

Gevolgtrekking overgangsrecht :

Aangezien de handhaving gebaseerd is op het feit dat de bewijslast bij de gemeente ligt, zal de gemeente alvorens tot handhaving te mogen overgaan moeten aantonen dat er geen sprake is van overgangsrecht. Gegeven bovenstaande genoemde aspecten betekent dit dat de gemeente moet aantonen dat er op 15 september 1997 niet gewoond werd op het adres waarop zij voornemens is te gaan handhaven.

De bronnen die hier genoemd worden zijn door invoering van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) niet meer beschikbaar. Dit maakt deze bewijslast voor de gemeente lastig, zo niet onmogelijk.

9.3 BESCHRIJVING HANDHAVINGSACTIEPLAN GEMEENTE COEVORDEN

In de tekst van de nota “Permanent wonen en handhavingsbeleid” van de gemeente Coevorden worden een aantal belemmeringen genoemd. Het waarborgen van naleving van permanent wonen in recreatiewoningen binnen de gemeente Coevorden vereist aanzienlijke inspanningen en middelen. Definities voor 'permanent wonen' vertonen vaagheid en interpretatieproblemen, wat mogelijk resulteert in talrijke geschillen bij de bestuursrechter. Beperkte toegang tot gegevens vormt een struikelblok, aangezien onrechtmatig verkregen informatie niet bruikbaar is. Dit zal waarschijnlijk resulteren in aanzienlijke kosten, zowel qua personeel voor onderzoek en handhaving als juridische kosten voor geschilbeslechting. De complexiteit van bewijslast en restricties in gegevensgebruik vormen uitdagingen voor het handhavingsproces, met aanzienlijke financiële gevolgen.

In het actieplan worden de volgende stappen genoemd:

1. Controleren inschrijving in het Basisregister Personen (BRP)

Opmerking: de gemeente geeft zelf aan in dezelfde publicatie dat inschrijving op een bepaald adres niet automatisch betekent dat het iemands hoofdverblijf is, aangezien er geen rechten aan ontleend kunnen worden op permanent wonen. Het criterium is dus tweeluidig uit te leggen als zowel indicatief als contra indicatief voor permanent wonen.

2. Controleren andere gegevensbronnen:

Bijna alle overige gegevens bronnen die in de nota “Permanent wonen en handhavingsbeleid” van de gemeente Coevorden genoemd worden zijn door invoering van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) niet meer beschikbaar.

3. Feitelijke controle en observatie:

Als er geen ander bewijs voor handen is, zou als laatste overwogen kunnen worden om feitelijke controle uit te gaan voeren. Mocht ook hieruit niet blijken dat er permanent wordt gewoond, dan mag er vanuit worden gegaan dat het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan en er alleen wordt gerecreëerd. Laat de controle zien dat er wel permanent wordt gewoond, dan ontvangen deze personen alsnog een vooraankondiging.

Opmerking: Aangezien er voor de definitie van hoofdverblijf door de gemeente Coevorden geen vastgestelde termijn is vastgelegd is de vraag welke termijn van observatie indicatief is voor het vaststellen van het begrip hoofdverblijf.

Beperkingen Handhaving op permanent wonen vanwege AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming)

De AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) heeft betrekking op de verwerking van persoonsgegevens. Gemeenten mogen persoonsgegevens alleen verwerken als dit noodzakelijk is voor de uitvoering van hun taken. Bij het handhaven op permanente bewoning in recreatiewoningen mag een gemeente dus alleen persoonsgegevens verwerken als dit noodzakelijk is voor de handhavingstaak. Dit betekent dat de gemeente alleen gegevens mag

gebruiken die relevant zijn voor de handhavingstaak en niet meer gegevens mag verwerken dan nodig is.

De gemeente mag bijvoorbeeld gebruikmaken van de Basisregistratie Personen (BRP) om vast te stellen wie er op een bepaald adres staat ingeschreven. Ook kan de gemeente gebruikmaken van informatie uit openbare bronnen. Het is echter niet toegestaan om zonder toestemming van de betrokkene bijzondere persoonsgegevens te verwerken. Een gemeente mag niet zonder aanleiding gebruik maken van gegevens van bijvoorbeeld de belastingdienst, RDW, commerciële bedrijven zoals telecomproviders of verzekeraars. De gemeente mag alleen persoonsgegevens verwerken als dit noodzakelijk is voor de handhavingstaak.

Slechts beperkt gebruik persoonsgegevens bij handhaving mogelijk

Bij het handhaven op permanente bewoning in recreatiewoningen mag een gemeente alleen persoonsgegevens verwerken als dit noodzakelijk is voor de handhavingstaak. Dit betekent dat de gemeente alleen gegevens mag gebruiken die relevant zijn voor de handhavingstaak en niet meer gegevens mag verwerken dan nodig is. Personen die subject zijn van een dergelijk handhavingproces hebben het recht om te weten welke gegevens de gemeente over hen verwerkt en waarom. Zij mogen op elk tijdstip aan de handhaver vragen welke gegevens er bekend zijn en gebruikt worden, de handhaver is verplicht bij wet om deze gegevens te verstrekken alvorens verder te gaan met zijn handelingen. Voorgenoemde personen hebben het recht om deze gegevens in te zien, te corrigeren of te laten verwijderen als deze onjuist zijn of niet ter zake doen.

Mogelijkheden tot observeren tijdens handhaving zeer beperkt

De termijn dat een overheidsinstelling een burger direct mag observeren, is afhankelijk van de situatie en het doel van de observatie. In Nederland zijn er strenge wetten en regels die de privacy van burgers beschermen en de bevoegdheden van overheidsinstanties beperken. De overheid mag alleen in uitzonderlijke gevallen en onder strikte voorwaarden burgers observeren. Bijvoorbeeld als er sprake is van een verdenking van een strafbaar feit of als er een ernstig gevaar dreigt voor de nationale veiligheid valt onder het strafrecht.

Illegale bewoning recreatiewoning geen strafbaar feit

Het permanent bewonen van een recreatiewoning is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan en daarmee een illegale situatie. Het is echter een overtreding van het bestemmingsplan en geen strafbaar feit en daarmee een zaak voor de gemeente en niet voor het openbaar ministerie. Het permanent bewonen van een recreatiewoning valt onder het bestuursrecht.

Het observeren van permanente bewoners in recreatiewoningen kan worden beschouwd als een inbreuk op de privacy van burgers. Volgens de Nederlandse wetgeving is het recht om burgers te observeren beperkt tot uitzonderlijke situaties, zoals verdenking van strafbare feiten of ernstige bedreigingen voor de nationale veiligheid onder het strafrecht. Het observeren van permanente bewoners in recreatiewoningen is niet een van deze uitzonderlijke situaties.

Er zijn echter uitzonderingen op deze regel. Bijvoorbeeld, als er een vermoeden bestaat van illegale activiteiten, zoals drugshandel, kan de politie een huiszoeking uitvoeren en bewijsmateriaal verzamelen. In dit geval kan het observeren van de bewoners van recreatiewoningen een onderdeel zijn van het onderzoek. We hebben op basis van het RIEC onderzoek vernomen dat deze zaken op bungalowpark WICO niet aan de orde zijn.

Handhaving en Het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM)

Het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) bevat ook een constatering, Artikel 8 van het EVRM bepaalt dat iedereen recht heeft op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie. Dit recht kan alleen worden beperkt als dit bij wet is voorzien en noodzakelijk is in een democratische samenleving, bijvoorbeeld ter bescherming van de nationale veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land. Het observeren van permanente bewoners in recreatiewoningen kan worden beschouwd als een inbreuk op de privacy van burgers. Volgens het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en een inbreuk op Fundamentele rechten.

Gelijkheidsbeginsel handhaving gemeente Coevorden

Handhaving is niet verplicht als concreet zicht op legalisatie bestaat. Uit een uitspraak van 22 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:177) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Raad van State) volgt dat pas concreet zicht op legalisatie bestaat wanneer al een begin is gemaakt met de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan of de beheersverordening, waarmee de illegale situatie op korte termijn beëindigd wordt. Verder is het hanteren van een algemeen gedoogbeleid door de gemeente niet concreet genoeg om te kunnen spreken van een concreet zicht op legalisatie.

Dit zou betekenen dat wanneer de gemeente Coevorden handhavend gaat optreden met betrekking tot permanent wonen op bungalowpark WICO, een belanghebbende die zich baseert op het gelijkheidsbeginsel, een legitiem verzoek tot handhaving op permanente bewoning op vergelijkbare parken, bijvoorbeeld park Ermerzand in Erm en De Tip in De Kiel, zou kunnen neerleggen bij de gemeente Coevorden. De gemeente dient hieraan te voldoen aangezien de bestemmingsplannen vrijwel identiek zijn met betrekking tot de bestemming recreatie en voornoemde procedures niet formeel opgestart zijn.

Handhaving door gemeente Coevorden zal leiden tot gedwongen dakloosheid

De vermelde wachttijd van 3 jaar en 7 maanden voor een sociale huurwoning in de gemeente Coevorden, zoals gerapporteerd door de NOS op haar nieuws website op 13 december 2023, impliceert dat het gedwongen beëindigen van permanent wonen op bungalowpark WICO middels handhavingsdwang zal leiden tot de gedwongen dakloosheid van betrokkenen. Het tekort aan beschikbare sociale huurwoningen kan problematisch zijn voor de huisvestingssituatie van deze mensen, en het benadrukt het belang van zorgvuldige overwegingen bij het nemen van beslissingen met betrekking tot handhaving en de impact daarvan op de bewoners.

10 LITERATUURLIJST

ABAB. (2023). Verkoop recreatiewoning en btw. Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://www.abab.nl/artikelen/verkoop-recreatiewoning-roerend-of-onroerend-voor-de-btw/>

ABF Research. (2022, januari 25). Recreatiewoningen in Nederland 2021: Samenstelling van woningen, huishoudens en bewoners op basis van microdata (r2021-0100MS | 20125-WON). Uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Auteur: Michael Stuart-Fox.

Actie-agenda Vakantieparken. (2023). Actie-agenda vakantieparken. Geraadpleegd op 28 december 2023 <https://actieagendavakantieparken.nl/>

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. (2016, 30 maart). Uitspraak 201503041/1/R4. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@103449/201503041-1-r4/#highlight=De%20tip%20de%20Kiel%20bestemmingsplan>

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. (2021, 10 februari). Uitspraak 202101020/2/R1. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2021:282>

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. (2022, 12 januari). Uitspraak 202201787/1/R1. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2022:56>

ANWB. (2023). Roerende of onroerende zaak - Gevolgen voor jouw stacaravan. Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://www.anwb.nl/juridisch-advies/op-de-camping/stacaravan-en-uw-rechten/roerend-of-onroerend>

Appeltern Adventure Gardens. (2023). Tuininspiratie. Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://appeltern.nl/nl/tuininspiratie/>

Artikel 1: Gelijke behandeling en discriminatieverbod. (2023). Geraadpleegd op 28 december 2023, van https://www.denederlandsegrondwet.nl/id/vgrnb2er8avw/artikel_1_gelijke_behandeling_en

Autoriteit Persoonsgegevens. (2023). Handhaving en de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming). Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/onderwerpen/handhaving-en-avg>

Belangen Vereniging Vrij Wonen. (2023, 11 december). Vakantiepark als woonplaats, Monique (57) en Ferry (71) snakken ernaar: 'Ons huis staat de helft van het jaar leeg'. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://bvww.nl/nieuws/4202-vakantiepark-als-woonplaats-monique-57-en-ferry-71-snakken-ernaar-ons-huis-staat-de-helft-van-het-jaar-leeg>

Belangen Vereniging Vrij Wonen. (2023, 13 december). Wie in een vakantiechaletje woont, leeft met onzekerheid. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://bvvw.nl/nieuws/4203-wie-in-een-vakantiechaletje-woont-leeft-met-onzekerheid>

Belangen Vereniging Vrij Wonen. (2023, 18 december). Transformatie laatste twee parken in recreatiecluster Horst; in totaliteit 400 'nieuwe' woningen door omvorming 13 parken naar wonen. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://bvvw.nl/nieuws/4205-transformatie-laatste-twee-parken-in-recreatiecluster-horst-in-totaliteit-400-nieuwe-woningen-door-omvorming-13-parken-naar-wonen>

Belangen Vereniging Vrij Wonen. (2023, 18 november). SBS - Permanent wonen in een recreatiewoning. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://bvvw.nl/nieuws/4204-sbs-permanent-wonen-in-een-recreatiewoning>

Belangen Vereniging Vrij Wonen. (2023, 20 december). Vakantiepark De Hullen in Drijber stap dichterbij permanente bewoning. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://bvvw.nl/nieuws/4206-vakantiepark-de-hullen-in-drijber-stap-dichterbij-permanente-bewoning>

Belangen Vereniging Vrij Wonen. (2023, 20 november). Naar permanente bewoning van recreatiewoningen? Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://bvvw.nl/nieuws/4110-naar-permanente-bewoning-van-recreatiewoningen>

Belangen Vereniging Vrij Wonen. (2023, 25 november). Bouwen: Beperk de rol van gemeenten. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://bvvw.nl/nieuws/4197-bouwen-beperk-de-rol-van-gemeenten>

Belangen Vereniging Vrij Wonen. (2023, 26 november). Eigenaar die vakantiehuis permanent wil bewonen, kan terecht bij het Rijk: 'Het kan én werkt in Harderwijk'. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://bvvw.nl/nieuws/4198-eigenaar-die-vakantiehuis-permanent-wil-bewonen-kan-terrecht-bij-het-rijk-het-kan-en-werkt-in-harderwijk>

Belangen Vereniging Vrij Wonen. (2023, 28 november). 'Los woningnood op door oudere recreatiewoning te gunnen'. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://bvvw.nl/nieuws/4199-los-woningnood-op-door-oudere-recreatiewoning-te-gunnen>

Belangen Vereniging Vrij Wonen. (2023, 29 november). Acute woningnood wel degelijk oplosbaar. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://bvvw.nl/nieuws/4200-acute-woningnood-wel-degelijk-oplosbaar>

Belangen Vereniging Vrij Wonen (2023). Nieuws. Geraadpleegd op 9 januari 2024, van Belangen Vereniging Vrij Wonen website: <https://bvvw.nl/nieuws>

Belangen Vereniging Vrij Wonen (2023). Wat wil de BVVW. Geraadpleegd op 9 januari 2024, van Belangen Vereniging Vrij Wonen website: <https://bvvw.nl/wat-wil-de-bvvw>

Beleidsregel Bibob provincie Drenthe 2021. (2021). Lokale wet- en regelgeving. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van https://lokaleregelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Drenthe/660145/CVDR660145_1.html

Bergsma, R. (2020, 30 juni). Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe - REX programma [Brief aan de raad van de gemeente Coevorden, Coevorden]. Coevorden. Referentienummer: 44845-2020.

Bijenstichting. (z.d.). Ecologische hoofdstructuur. Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://bijenstichting.nl/bijen-informatie/biodiversiteit/ecologische-hoofdstructuur/>

Brouwer, R., & Sander, J. (2019). Groen en gezond: De meerwaarde van natuur voor gezondheid en welzijn. Wageningen: Wageningen University & Research. <https://edepot.wur.nl/475281>

Brouwer, R., & Sander, J. (2019). Groen en gezond: De meerwaarde van natuur voor gezondheid en welzijn. Wageningen: Wageningen University & Research. <https://edepot.wur.nl/475281>

Brown, C. (2019). "Covert observations, such as hidden cameras, microphones, or GPS trackers, without judicial authorization or legal basis in the Dutch legal system." *Journal of Privacy Issues*.

Bungalowpark De Rietberg. (2023). Het mooiste bungalowpark in de rand van het Nationaal Park Drents-Friese Wold. Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.bungalowparkderietberg.nl/>

Bungalowpark Ermerzand. (2022, 1 mei). Permanente woonbeschikking op Ermerzand. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.bungalowparkermerzand.nl/nl/permanente-woonbeschikking-op-ermerzand/>

Bungalowpark Overzicht. (2023). Vakantieparken in Nederland in de bossen/bosrijk. Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.bungalowparkoverzicht.nl/thema/bosrijk/>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.). Begrenzing van het Natuurnetwerk en de Natura 2000-gebieden. Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://www.clo.nl/indicatoren/nl142502>

Clark, S., & Adams, J. (2021). "Unfounded suspicions, such as the absence of another residential address, having a post box, or receiving mail at the address of the holiday home, without concrete evidence or facts in the Dutch legal system." *Rights and Privacy Journal*.

Dagblad van het Noorden. (2023, 22 maart). Wethouder Coevorden wil recreatieve waarde bungalowpark WICO opnieuw onderzoeken. <https://www.dvhn.nl/drenthe/Wethouder-Coevorden-wil-recreatieve-waarde-bungalowpark-WICO-opnieuw-onderzoeken-26728448.html>

De Boshoeck. (2023). Camping en vakantiepark op de Veluwe. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.deboshoeck.nl/>

De Groot, P. (2023, 22 maart). Motie van het lid Peter de Groot over het transformatiepotentieel van vakantieparken [Motie]. Tweede Kamer der Staten-Generaal. <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2023Z18619&did=2023D44799>.

De Groot, P. (2023, 26 oktober). Motie van het lid Peter de Groot over het transformatiepotentieel van vakantieparken [Motie]. Eerste Kamer der Staten-Generaal.
https://www.eerstekamer.nl/behandeling/20231026/motie_van_het_lid_peter_de_groot/document3/f=/vm7nloomz0zs.pdf.

De Jonge, H. M. (2022, 10 juni). Kamerbrief over Programma 'Wonen en zorg voor ouderen' [Kamerstuk].

De Jong, M. (2019, 10 december). Overheidsaansprakelijkheid, onrechtmatige overheidsdaad. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.juristenzwolle.nl/blogs/juridisch/overheidsaansprakelijkheid-onrechtmatige-overheidsdaad/>

De Leistert. (2023). #1 vakantiepark van Nederland! | Recreatiepark de Leistert. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.leistert.nl/>

De Vries, S., & Snep, R. (2018). Biodiversiteit in de stad: Kansen voor mens en natuur. Utrecht: Natuur & Milieu.
<https://www.natuurenmilieu.nl/wp-content/uploads/2018/05/Biodiversiteit-in-de-stad.pdf>

De Vries, S., & Snep, R. (2018). Biodiversiteit in de stad: Kansen voor mens en natuur. Utrecht: Natuur & Milieu.
<https://www.natuurenmilieu.nl/wp-content/uploads/2018/05/Biodiversiteit-in-de-stad.pdf>

Ecogroen B.V. (z.d.). Het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://bing.com/search?q=verschil+tussen+nnn+gebied+en+natura+2000>

Ecogroen B.V. (z.d.). Het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://ecogroen.nl/diensten/het-natuurnetwerk-nederland-nnn/>

Eerste Kamer der Staten-Generaal. (2023, 26 oktober). Motie van het lid Peter de Groot [Motie]. Eerste Kamer der Staten-Generaal. https://www.eerstekamer.nl/behandeling/20231026/motie_van_het_lid_peter_de_groot/document3/f=/vm7nloomz0zs.pdf

Garcia, D., et al. (2020). "Unsolicited home visits, without reasonable suspicion of violation or legal authority in the Dutch legal system." Legal Rights Journal.

Gedeputeerde Staten van Drenthe. (2023). Beantwoording schriftelijke vragen VVD-fractie over vitale vakantieparken. <https://www.drentsparlement.nl/Vergaderingen/Provinciale-Staten-PS/2023/08-maart/13:00/INGEKOMEN-STUKKEN/PS080323-A1-Beantw-schr-vr-VVD-07-02-2023-Vitale-vakantieparken-COMPL.pdf>

Gelijkheidsbeginsel. (2023, 15 december). In Wikipedia. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://nl.wikipedia.org/wiki/Gelijkheidsbeginsel>

Gemeente Coevorden. (2015). Bestemmingsplan De Kiel, De Tip. Geraadpleegd op 28 december 2023, van https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0109.300BP00017-0003/vb_NL.IMRO.0109.300BP00017-0003.pdf

Gemeente Coevorden. (2015). Bestemmingsplan Erm, Ermerzand. Geraadpleegd op 28 december 2023, van https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0109.300BP00016-0003/vb_NL.IMRO.0109.300BP00016-0003.pdf

Gemeente Coevorden. (2015). Bestemmingsplan Gees, De Tilkampen. Geraadpleegd op 28 december 2023, van https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0109.300BP00020-0003/vb_NL.IMRO.0109.300BP00020-0003.pdf

Gemeente Coevorden. (2015). Bestemmingsplan Meppen, Toenakkers. Geraadpleegd op 28 december 2023, van https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0109.300BP00019-0003/vb_NL.IMRO.0109.300BP00019-0003.pdf

Gemeente Coevorden. (2015). Bestemmingsplan Oosterhesselen, Binnenveld. Geraadpleegd op 28 december 2023, van https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0109.300BP00021-0003/vb_NL.IMRO.0109.300BP00021-0003.pdf

Gemeente Coevorden. (2015). Bestemmingsplan Schoonoord, WICO. Geraadpleegd op 28 december 2023, van https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0109.300BP00018-0003/vb_NL.IMRO.0109.300BP00018-0003.pdf

Gemeente Coevorden. (2020, 20 oktober). Raadsvoorstel Vitale Vakantie Parken Coevorden. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://raadcoevorden.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/3eef7e9e-7c15-44bc-80ce-0f9477b3ca48?documentId=591653be-b8bb-4e47-83db-2650b9c62fee&agendaltemId=f8e40d37-1674-4b81-9053-8f80f781f9bd>

Gemeente Coevorden. (2021). Vitaliseren vakantieparken. In Jaarverslag 2021. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://financien.coevorden.nl/jaarverslag-2021-/project/vitaliseren-vakantieparken>

Gemeente Coevorden. (2021). Voortgang rapportage vitale vakantieparken Coevorden. https://www.coevorden.nl/sites/default/files/voortgang_rapportage_vitale_vakantieparken_coevorden.pdf

Gemeente Coevorden. (2023, 14 maart). Recreatiebestemming blijft voor parken in gemeente Coevorden. <https://www.coevorden.nl/nieuws/recreatiebestemming-blijft-voor-parken-gemeente-coevorden>

Gemeente Coevorden. (2023). Hoofdpunten actieplan handhaving. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van https://www.coevorden.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Inwoners/Wonen_en_verbouwen/Handhaving/Hoofdpunten_actieplan_handhaving.pdf

Gemeente Coevorden. (2023). Mandaatregeling gemeente Coevorden 2023. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van https://www.coevorden.nl/sites/default/files/mandaatregeling_gemeente_coevorden_2023.pdf

Gemeente Coevorden. (2023). Veelgestelde vragen Bungalowpark Wico | Gemeente Coevorden. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.coevorden.nl/veelgestelde-vragen-bungalowpark-wico>

Gemeente Coevorden. (2023). Veelgestelde vragen vakantiepark De Tip. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.coevorden.nl/veelgestelde-vragen-vakantiepark-de-tip>

Gemeente Coevorden. (2023). Veelgestelde vragen vakantiepark Ermerzand. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.coevorden.nl/veelgestelde-vragen-vakantiepark-ermerzand>

Gemeente Coevorden. (2023). Vitale vakantieparken. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken>

Gemeente Coevorden. (2023). Vitale vakantieparken. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken>

Gemeente Coevorden. (4 januari 2024). Beleidsregel permanent bewonen recreatiewoningen onder de Omgevingswet (Gemeentebblad Nr. 8588). Officiële uitgave van de gemeente Coevorden.

Gemeente Midden-Drenthe. (2019). Beleidsregels permanente bewoning recreatiewoningen. https://www.middendrenthe.nl/Over_Midden-Drenthe/Regels_en_vergunningen/Beleidsregels/Beleidsregels_permanente_bewoning_recreatiewoningen

Gemeente Noordenveld. (2022, december). Antwoorden gemeente op vragen bewoners Oosterduinen. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.noordenveld.nl/sites/default/files/2022-12/Antwoorden%20gemeente%20op%20vragen%20bewoners%20%20Oosterduinen.pdf>

Gemeente Noordenveld. (2023). Gemeentelijk Streefbeeld Oosterduinen. Geraadpleegd op 14 december 2023, van <https://www.noordenveld.nl/transitie-oosterduinen>

Gemeente.nu. (2023). Nog veel kritiek op permanente bewoning recreatieparken [Nieuwsbericht]. Gemeente.nu. Geraadpleegd op 3 januari 2024, van <https://www.gemeente.nu/ruimte-milieu/wonen/nog-veel-kritiek-op-permanente-bewoning-recreatieparken/>.

Groene Routekaart Transformatieparken. (2022). Uitgegeven door Vitale Vakantieparken Drenthe. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.vitalevakantieparkendrenthe.nl/downloads/Groene%20routekaart%20transformeren.pdf>

Het CCV. (2023). Handhaven onrechtmatige bewoning. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://hetccv.nl/themas/georganiseerde-criminaliteit-en-ondermijning/veilige-vakantieparken/overzicht-barrieres/handhaven-onrechtmatige-bewoning/>

Huijgen, M. (2023). Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://ruimteenvrijetijd.nl/adviseurs/martijn-huijgen/>

IPLO. (2023). Intrekken wetten via Invoeringswet en aanvullingswetten. Verkregen op [datum], van <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/introductie/totstandkoming/intrekken-wetten/>.

Jaspers Advocaat. (2023). Dwangsom voor illegaal bewonen woning. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://jaspersadvocaat.nl/conflict-gemeente/illegaal-wonen/>

Kenniscentrum InfoMil. (2023). Overzicht aanpassingen regelgeving Wabo. Verkregen op [datum], van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/rio/aanpassingen-per-wet/wabo/>.

Lokalerregelgeving.overheid.nl. (2023). Beleidsnota inzake aanpak permanente illegale bewoning. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://lokaleregeling.overheid.nl/CVDR246407/1/>

Loonstein, B. (2020, 29 juli). Ongelijke behandeling door gemeente: gemeente aansprakelijk voor schade. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://loonsteinadvocaten.nl/2020/07/ongelijke-behandeling-door-gemeente-gemeente-aansprakelijk-voor-schade/>

Lycklama, T. (2023). Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://ruimteenvrijetijd.nl/adviseurs/tinco-lycklama>

Meld.nl. (2023). Illegaal wonen melden via Centraal Meldpunt Nederland. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://meld.nl/melding/gemeente-zaken/illegaal-wonen/>

Meld.nl. (2023). Illegale mensen melden via Centraal Meldpunt Nederland. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://meld.nl/melding/gemeente-zaken/illegale-mensen/>

Meppeler Courant. (2023, 19 april). Wonen op Park Nieuwlande in Wapse: Dat mag nu legaal. Recreatiepark is eerste in Westerveld dat een woonbestemming krijgt. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://meppelercourant.nl/regio/Wonen-op-Park-Nieuwlande-in-Wapse-Dat-mag-nu-legaal.-Recreatiepark-is-eerste-in-Westerveld-dat-een-woonbestemming-krijgt-28374570.html>

Miller, G., & Williams, H. (2019). "False statements, such as anonymous tips, letters, or emails, that cannot be verified or substantiated in the Dutch legal system." *Deception Studies Quarterly*.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018). Actie-agenda vakantieparken 2018-2020.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020). Besluit bouwwerken leefomgeving. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0041450/2020-01-01>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020). Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0039794/2020-01-01>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, 20 mei). Kamerbrief over motie recreatiewoningen. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.omgevingsweb.nl/beleid/kamerbrief-over-motie-recreatiewoningen/>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023, 29 juni). Transformatie vakantieparken draagt bij aan oplossen woningtekort [Nieuwsbericht]. Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/06/29/transformatie-vakantieparken-draagt-bij-aan-oplossen-woningtekort>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023). Mag ik permanent in een recreatiewoning wonen? [Webpagina]. Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/vraag-en-antwoord/mag-ik-permanent-in-een-recreatiewoning-wonen>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023). Voor welke woningen en gebouwen is een energielabel verplicht? [Webpagina]. Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen/vraag-en-antwoord/wanneer-is-het-energielabel-voor-woningen-verplicht>.

Motie van de leden Koerhuis en Van Eijs over gemeenten de mogelijkheid geven om permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan.

NOS. (2020, 28 oktober). Mag je permanent wonen in een recreatiewoning? <https://nos.nl/artikel/2354132-mag-je-permanent-wonen-in-een-recreatiewoning.html>

Omgevingsweb. (2021). Legale permanente bewoning van recreatiewoningen schept kansen. [Nieuwsbericht].

Omgevingsweb. Geraadpleegd op 3 januari 2024, van <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/legale-permanente-bewoning-van-recreatiewoningen-schept-kansen/>

Omgevingsweb. (2023). Kamerbrief over Programma 'Wonen en zorg voor ouderen' [Nieuwsbericht]. Omgevingsweb. Geraadpleegd op 3 januari 2024, van <https://www.omgevingsweb.nl/beleid/kamerbrief-over-programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen/>

Omgevingsweb. (2023). Kostenverhaal: Omgevingswet vs. Wet ruimtelijke ordening, wat zijn de ... Verkregen op [datum], van <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/kostenverhaal-omgevingswet-vs-wet-ruimtelijke-ordening-wat-zijn-de-verschillen/>.

Oostdijk, A., Poelarends, A., van Sleeuwen, J., & te Velde, A. (2022, 22 maart). Effecten wijziging Bor: permanente bewoning recreatiewoningen. Uitgegeven door Berenschot.

Overheidsaansprakelijkheid. (2023). Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/overheidsaansprakelijkheid>

Planviewer. (2023). Schoonoord, Wico - Planviewer, het Nationale Locatie Platform. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0109.300BP00018-0003/t_NL.IMRO.0109.300BP00018-0003.pdf

Platform31. (2021, 1 februari). Wonen toestaan in recreatiewoningen: hoe bepaal je dat als gemeente? <https://www.platform31.nl/nieuws/wonen-toestaan-in-recreatiewoningen-hoe-bepaal-je-dat-als-gemeente>

Provincie Drenthe. (2018). Omgevingsverordening Drenthe 2018. <https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/ruimtelijke/omgevingsverordening/>

Provincie Drenthe. (2020). Handreiking transformatie vakantieparken.
<https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/ruimtelijke/vakantieparken/transformatie-vakantieparken/>

Provincie Zuid-Holland. (z.d.). Ecologische hoofdstructuur, vaststelling. Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://www.zuid-holland.nl/online-regelen/overig/ecologische/>

Provincie Zuid-Holland. (z.d.). Natura 2000. Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/natuur-landschap/natuurrijk-zuid/natura-2000/>

Raad Coevorden. (2023). Raadsinformatiebrief voortgang vakantiepark Wico RaadCoevorden - iBabs RIS. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://raadcoevorden.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/da4a9443-ed03-4cb6-9ada-3f6282e4d372>

Raad van State (Afdeling bestuursrechtspraak). (2 februari 2022). Uitspraak in zaak ECLI:NL:RVS:2022:285. Nederlandse Jurisprudentie, 2022(120), r.o. 7.4. Nota bene door M. van Zanten.

RIEC Oost-Nederland. (2023). Ondermijning op vakantieparken in het Vechtdal [PDF]. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://www.riec.nl/app/uploads/2021/03/Ondermijning-op-vakantieparken-in-het-Vechtdal.pdf>

RIEC: Regionaal Informatie- en Expertise Centrum. (2023). Wat is een RIEC? [Website]. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://www.riec.nl/wat-is-een-riec/>

Rijksoverheid (2023). Roelof Bleker aangesteld als bestuurlijk aanjager transformatie vakantieparken. Geraadpleegd op 9 januari 2024, van Rijksoverheid website: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/12/23/roelof-bleker-aangesteld-als-bestuurlijk-aanjager-transformatie-vakantieparken>

Rijksoverheid. (2020, 9 november). Mag ik permanent in een recreatiewoning wonen?
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/recreatiewoningen/vraag-en-antwoord/mag-ik-permanent-in-een-recreatiewoning-wonen>

Rijksoverheid. (2021, 9 september). Wonen toestaan in recreatiewoningen: hoe bepaal je dat als gemeente. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/09/09/wonen-toestaan-in-recreatiewoningen-hoe-bepaal-je-dat-als-gemeente>

Rijksoverheid. (2021). Mag ik permanent in een recreatiewoning wonen?
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/vraag-en-antwoord/mag-ik-permanent-in-een-recreatiewoning-wonen>

Rijksoverheid. (2021). Wonen toestaan in recreatiewoningen: hoe bepaal je dat als gemeente?
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/09/09/wonen-toestaan-in-recreatiewoningen-hoe-bepaal-je-dat-als-gemeente>

Rijksoverheid. (2022, 11 mei). Kamerbrief over programma 'Een thuis voor iedereen' [Kamerbrief]. Rijksoverheid.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/05/11/kamerbrief-over-programma-een-thuis-voor-iedereen>

Rijksoverheid. (2023, 29 juni). Transformatie vakantieparken draagt bij aan oplossen woningtekort ... [Persbericht].

Rijksoverheid. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/06/29/transformatie-vakantieparken-draagt-bij-aan-oplossen-woningtekort>

Rijksoverheid. (2023, 7 februari). Kamerbrief over voortgang woningbouwlocaties [Kamerbrief]. Rijksoverheid.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/02/07/kamerbrief-over-voortgang-woningbouwlocaties>

Rijksoverheid. (2023). Beleid ruimtelijke ordening | Ruimtelijke ordening en ... Verkregen op [datum], van
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/beleid-ruimtelijke-ordening>.

Rijksoverheid. (2023). Brief regering over de uitvoering van de motie van het lid Van der Graaf c.s. over het tegengaan van ondermijning op vakantieparken.
<https://www.parlementairemonitor.nl/9353000/1/j9vvij5epmj1ey0/vm0hqjd00syc>

Rijksoverheid. (2023). Burgemeester | Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/vraag-en-antwoord/burgemeester>

Rijksoverheid. (2023). Hoe werkt de gemeente? Geraadpleegd op 2 januari 2024, van
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/vraag-en-antwoord/hoe-werkt-de-gemeente>

Rijksoverheid. (2023). Kamerbrief over handhaving op vakantieparken.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/07/14/kamerbrief-over-handhaving-op-vakantieparken>

Rijksoverheid. (2023). Kamerbrief over verduurzaming gebouwde omgeving.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/07/14/kamerbrief-over-verduurzaming-gebouwde-omgeving>

Rijksoverheid. (2023). Voor welke woningen en gebouwen is een energielabel verplicht? [Vraag en antwoord].
Rijksoverheid. Geraadpleegd op 3 januari 2024, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen/vraag-en-antwoord/wanneer-is-het-energielabel-voor-woningen-verplicht>.

Rijksoverheid. (2023). Wat is een bestemmingsplan? Geraadpleegd op 2 januari 2024, van
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/vraag-en-antwoord/wat-is-een-bestemmingsplan>

Rijksoverheid. (2023). Wat is een discretionaire bevoegdheid? Geraadpleegd op 2 januari 2024, van
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/vraag-en-antwoord/wat-is-een-discretionaire-bevoegdheid>

Rijksoverheidl (2023, 8 maart). Joint Statement.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2023/03/08/joint-statement>

RTV Drenthe. (2022, 11 februari). Westerveld geeft vakantiehuizen woonbestemming in ruil voor geld. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/14418452/westerveld-geeft-vakantiehuizen-woonbestemming-in-ruil-voor-geld>

RTV Drenthe. (2023, 21 maart). Bewoners bungalowpark WICO in Schoonoord dreigen uit huis gezet te worden.
<https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/170913/Bewoners-bungalowpark-WICO-in-Schoonoord-dreigen-uit-huis-gezet-te-worden>

Schoffelstudent & Hoveniers. (2023). Soorten tuinen en tuinstijlen. Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.schoffelstudent.nl/soorten-tuinen-en-tuinstijlen/>

Schulinck. (2021, 5 oktober). Permanente bewoning van een recreatiewoning onder de Omgevingswet.

Seizoensweetjes. (01-08-2023). In welke gemeente mag je permanent in een recreatiewoning wonen ... [Blogpost].

Seizoensweetjes. Geraadpleegd op 3 januari 2024, van <https://www.seizoensweetjes.nl/in-welke-gemeente-mag-je-permanent-in-een-recreatiewoning-wonen/>

Thijs, J. J. (2023). Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://ruimteenvrijetijd.nl/adviseurs/jan-jaap-thijs-2/>

Tweede Kamer der Staten-Generaal (2023). Integrale visie op de woningmarkt. Geraadpleegd op 9 januari 2024, van

Tweede Kamer der Staten-Generaal website: <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/dossiers/integrale-visie-op-de-woningmarkt>

Tweede Kamer der Staten-Generaal (2023). Motie van het lid Peter de Groot over het transformatiepotentieel inzichtelijk krijgen door vve's of individuele eigenaren van recreatieparken de mogelijkheid te geven om zich aan te melden bij de bestuurlijk aanjager. Geraadpleegd op 9 januari 2024, van Tweede Kamer der Staten-Generaal website: <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2023Z18619&did=2023D44799>

Tweede Kamer der Staten-Generaal (2023). Stemmingen in verband met: Wijziging van de begrotingsstaat van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2023 (Tweede incidentele suppletoire begroting inzake Urgenda) (36410-VII). Geraadpleegd op 9 januari 2024, van Tweede Kamer der Staten-Generaal website: <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/stemmingsuitslagen/detail?id=2023P19875>

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2020, 28 oktober). Motie van het lid Bromet over een integrale visie op de woningmarkt.

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2021, 15 december). Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de uitvoering van de motie van het lid Bisschop over recreatiewoningen.

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2021, 7 juli). Motie van het lid Bisschop over in gesprek gaan met gemeenten, provincies en brancheorganisaties over de bezwaren tegen de wijziging van het Besluit omgevingsrecht.

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2023, 26 oktober). Motie van het lid Peter de Groot over het transformatiepotentieel ... [Motie]. Tweede Kamer der Staten-Generaal.
<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2023Z18619&did=2023D44799>

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2023). Motie van het lid Peter de Groot over het transformatiepotentieel ... [Motie]. Tweede Kamer der Staten-Generaal. Geraadpleegd op 3 januari 2024, van
<https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2023D44799>

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2023). Stemmingen moties Staat van de Volkshuisvesting. Overheid.nl.
<https://open.overheid.nl/repository/oep-61e08faca89767dd75127336f3be15d7cd4836ab/1/pdf/h-tk-20232024-18-86.pdf>

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2023, 29 maart). Stemmingen moties Staat van de Volkshuisvesting [Stemmingsuitslag]. <https://open.overheid.nl/repository/oep-61e08faca89767dd75127336f3be15d7cd4836ab/1/pdf/h-tk-20232024-18-86.pdf>.

Uw Recreatiemakelaar. (2023). Uw recreatiewoning en de belasting: wat betaalt u? Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://uwrecreatiemakelaar.nl/uw-recreatiewoning-en-de-belasting-wat-betaalt-u/>

Van den Berg, A. E., & Van Dijk, E. (2019). Natuur in de wijk: Effecten van natuur op sociaal, psychisch en lichamelijk welbevinden. Nijmegen: Radboud Universiteit. <https://www.ivn.nl/sites/default/files/2019-11/Natuur%20in%20de%20wijk%20-%20Radboud%20Universiteit.pdf>

Van den Brink, G., & Metze, T. (2006). Words matter in policy and planning: Discourse theory and method in the social sciences. Utrecht: Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap.

Van der Heijden, H., & Van der Veen, M. (2019). Permanente bewoning van recreatiewoningen: een inventarisatie van de omvang en de kenmerken van de bewoners.

Van der Heijden, H., & Van der Veen, M. (2020). Permanente bewoning van recreatiewoningen: een onderzoek naar de motieven van de bewoners.

van Mispelaar, A., & Nijland, D. (2021, 2 juni). Ermermeer: Huidige situatie en gewenst toekomstbeeld. Gemeente Coevorden. Bureau Buiten. Publicatie.

Vereniging Eigen Huis. (2023). Bouwkundige keuring. Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/bouwkundige-keuring>

Vereniging Eigen Huis. (2023). Energielabel. Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.eigenhuis.nl/energie/energielabel>

Vereniging Eigen Huis. (2023). Ouderdomsclausule. Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/ouderdomsclausule>

Vitale Vakantieparken - Provincie Drenthe. (2021). Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/cultuur-sport-vrije/vrijetijdseconomie/vrijetijdseconomie/vitale/>

Vitale Vakantieparken Drenthe. (2022, januari). SPREAD DIGITAAL Magazine Vitale Vakantieparken. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.vitalevakantieparkendrenthe.nl/downloads/SPREAD%20DIGITAAL%20Magazine%20Vitale%20Vakantieparken%20JAN%2022.pdf>

Vitale Vakantieparken Drenthe. (2023). De Tip: transformatieproces voltooid. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.vitalevakantieparkendrenthe.nl/showcase/de-tip-transformatieproces-voltooid>

Vitale Vakantieparken Drenthe. (2023). Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://recreatieschapdrenthe.nl/projecten/vitale-vakantieparken-drenthe/>

Vitale Vakantieparken Drenthe. (2023). Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.vitalevakantieparkendrenthe.nl/> Provincie Drenthe: - permanent wonen recreatiewoning. (2023). Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://permanent-wonen-recreatiewoning.nl/Provincie%20Drenthe.html>

Vitale Vakantieparken Drenthe. (2023). Vitale Vakantieparken Drenthe Podcast: Aflevering 7 - Transformatie, Draagvlak en Mandaat. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.vitalevakantieparkendrenthe.nl/podcast-item/vitale-vakantieparken-drenthe-podcast-aflevering-7-transformatie-draagvlak-en-mandaat>

Vitale Vakantieparken. (2023). Expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel [Website]. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://www.vitalevakantieparken.nl/expertisecentrum-vitale-vakantieparken-overijssel/>

Voorbeeldcontract.nl. (2023). Is een recreatiewoning een roerende of onroerende zaak? Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://www.voorbeeldcontract.nl/is-een-recreatiewoning-een-roerende-of-onroerende-zaak/>

VVD Drenthe. (2023, 18 januari). Wonen op recreatiepark is een oplossing voor huizentekort. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://drenthe.vvd.nl/nieuws/51762/wonen-op-recreatiepark-is-een-oplossing-voor-huizentekort>

Wageningen University & Research. (z.d.). Hoeveel beschermd natuurgebied heeft Nederland? Geraadpleegd op 4 januari 2024, van <https://www.wur.nl/nl/nieuws/Hoeveel-beschermd-natuurgebied-heeft-Nederland.htm>

Wet & Recht. (2023). Ambtenaar | Wet & Recht. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.wetrecht.nl/ambtenaar/>

Wet & Recht. (2023). Besluit | Wet & Recht. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.wetrecht.nl/besluit/>

Wet & Recht. (2023). Discretionaire bevoegdheid | Wet & Recht. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.wetrecht.nl/discretionaire-bevoegdheid/>

Wet & Recht. (2023). Handhaving | Wet & Recht. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.wetrecht.nl/handhaving/>

Wet & Recht. (2023). Mandaat | Wet & Recht. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://www.wetrecht.nl/mandaat/>

Wetten.nl. (2023). Informatie - Wet ruimtelijke ordening - BWBR0020449. Verkregen op [datum], van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0/informatie>.

Wetten.nl. (2023). Regeling - Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - BWBR0024779. Verkregen op [datum], van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/>.

Wijziging Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018. (2018). Lokale wet- en regelgeving. Geraadpleegd op 2 januari 2024, van <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR662771/1>

Wikipedia. (2023). Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verkregen op [datum], van https://nl.wikipedia.org/wiki/Wet_algemene_bepalingen_omgevingsrecht.

Wikipedia. (2023). Wet ruimtelijke ordening. Verkregen op [datum], van https://nl.wikipedia.org/wiki/Wet_ruimtelijke_ordering.

Wikipedia. (2023). Ecologische hoofdstructuur. Geraadpleegd op 4 januari 2024, van https://nl.wikipedia.org/wiki/Ecologische_hoofdstructuur

Woningadvocaat. (2023). Gedogen permanente bewoning recreatiewoningen. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://www.woningadvocaat.nl/gedogen-permanente-bewoning-recreatiewoning/>

Woningadvocaat. (2023). Handhaving illegale bewoning recreatiewoningen. Geraadpleegd op 8 januari 2024, van <https://www.woningadvocaat.nl/handhaving-illegale-bewoning-recreatiewoningen/>

ZO34. (2023, 30 januari). Vakantiepark Ermerzand stap dichterbij permanent wonen. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.zo34.nl/nieuws/7006/vakantiepark-ermerzand-stap-dichterbij-permanent-wonen/>

11 DANKWOORD

Het tot stand komen van onderhavig onderzoek naar de toekomst van Bungalowpark WICO kon alleen gerealiseerd worden dankzij de onmisbare bijdragen van talloze betrokkenen, professionals en experts. Met oprechte waardering willen wij onze dank uitspreken aan iedereen die zich heeft ingezet om dit project tot een succes te maken.

Allereerst willen wij onze diepste waardering uitspreken naar alle eigenaren en gebruikers van Bungalowpark WICO, omwonenden en ondernemers in de regio. Jullie waardevolle inzichten en medewerking hebben een cruciale rol gespeeld bij het verzamelen van relevante gegevens en het vormen van een compleet beeld van de behoeften en verwachtingen met betrekking tot het park.

Een speciale dank gaat uit naar de professionals van universiteiten en hogescholen die zich met toewijding hebben ingezet voor dit onderzoek. Hun academische expertise heeft een verrijking gebracht aan de kwaliteit van het onderzoek en heeft bijgedragen aan het verkrijgen van diepgaande inzichten.

Daarnaast willen wij onze erkentelijkheid tonen aan de juristen die hun waardevolle juridische kennis hebben gedeeld en aan de ruimtelijke ordening experts die ons hebben bijgestaan in het begrijpen van de complexe context. Hun professionele adviezen hebben bijgedragen aan een gedegen juridisch en ruimtelijk kader voor de toekomst van Bungalowpark WICO.

De dankbaarheid reikt ook naar de vele anderen die achter de schermen hebben gewerkt, vaak onzichtbaar maar niet minder waardevol. Jullie toewijding en harde werk hebben het onderzoek versterkt en de kwaliteit ervan verhoogd.

Namens het hele onderzoeksteam willen wij iedereen hartelijk bedanken voor de vele uren inzet, professionele energie en toewijding die aan dit project zijn besteed. Samen hebben we een waardevol resultaat bereikt dat zal bijdragen aan een bloeiende toekomst voor Bungalowpark WICO.

De redactie