

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Aan de raad van de gemeente
Coevorden

Uw brief
Afdeling/Team Programma VVPC
Behandeld door W. Boerema
Kenmerk 33984-2025:314383
Bijlage(n) 1
Coevorden 30 juni 2025
Onderwerp Consultatieversie instructieregel permanente bewoning vakantieparken en voortgang van het programma vitale vakantieparken.

Verzenddatum: 16 JUL 2025

Geachte leden van de raad,

Via deze brief informeren wij u over consultatieversie instructieregel permanente bewoning vakantie parken en voortgang van het programma vitale vakantieparken

Inleiding

Eind december hebben we u geïnformeerd over de brief van minister Keijzer van VRO, van 19 december 2024, over permanente bewoning van recreatiewoningen die naar de Tweede Kamer is gestuurd. Hierin werd een aankondiging gedaan van een instructieregel met daarin maatregelen en besluiten om permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan. Dit met redenen om zo een bijdrage te leveren aan de huidige woningnood.

De instructieregel over permanente bewoning van recreatiewoningen is op 27 mei jl. gepubliceerd en in consultatie gebracht t/m 22 juli 2025. De instructieregeling is een Algemene Maatregel van Bestuur een heeft dwingende doorwerking. Ondertussen is het kabinet gevallen en is de verwachting dat uitsluitel over een inwerking treden van deze instructieregel langer zal gaan duren.

De inhoud van de regeling, zoals die nu in consultatie is gebracht, gaat veel betekenen voor ons programma en lijkt qua inhoud op hetgeen we in het revitaliseringstraject op het Park Zuiderveld zijn overeengekomen met de Vereniging van eigenaren.

Wat we nu alvast kunnen zeggen over de instructieregel:

We zien dat er gekozen is voor een **tijdelijke en voorwaardelijke legalisatie**, met specifieke voorwaarden en beperkingen.

Personen die kunnen aantonen met officiële stukken voor 16 mei 2024 hun woonadres op een vakantiepark te hebben, kunnen een tijdelijke persoonsgebonden vergunning aanvragen. In basis kan dat worden aangetoond met de BRP inschrijving. Daarnaast zijn er een limitatief aantal officiële instanties benoemd waarvan de persoonsadressering ook als bewijsstuk kan dienen.

Dan moet wel over 3 opeenvolgende jaren (2024, 2025 en 2026) een document worden aangeleverd met daarop de adressering van de recreatiewoning.

De maximale looptijd van de vergunning is 10 jaar vanaf de datum dat de regeling in gaat.

De vakantiehuizen waarvoor de tijdelijke persoonsgebonden vergunning wordt verstrekt dienen te voldoen aan het bouwbesluit. Belemmeringen die permanent wonen planologische in de weg te staan worden terzijde geschoven, behalve de externe veiligheid (voornamelijk explosiegevaar).

De vergunning aanvrager mag elders in Nederland geen woning bezitten.

Daarnaast moet de aanvrager aantonen dat er geen privaatrechtelijke overeenkomsten die het bewonen van de recreatiewoning in de weg staan.

De regeling wordt na 8 jaar geëvalueerd om te bepalen of de woningnood dan voldoende is afgenomen om de regeling te laten stoppen in jaar 10. Blijkt dat er nog woningnood is, kan bepaald worden om de regeling te verlengen.

Revitaliseringstrajecten kunnen doorgezet, maar degene die daar wonen voor 16 mei 2024 kunnen een tijdelijke persoonsgebonden vergunning aanvragen. Indien privaatrechtelijk op het park geregeld is dat er niet gewoond mag worden, is geen vergunning mogelijk. Lopende juridische handhavingstrajecten tegen permanente bewoning, die gezien de inhoud van de instructieregeling een tijdelijke persoonsgebonden vergunning kunnen verkrijgen, worden stopgezet.

Transformatietrajecten kunnen doorgezet en hebben ook sterk de voorkeur boven het verlenen van een tijdelijke persoonsgebonden vergunning. Hiermee wordt wonen gelegaliseerd in plaats van gedoogd. Maar ook op parken in een transformatietraject kunnen degene die daar al aantoonbaar woonden voor 16 mei 2024 een tijdelijke persoonsgebonden vergunning aanvragen.

De inmiddels demissionair Minister spreekt wel de voorkeur uit om parken te transformeren naar Wonen. In 2024 was een online Loket Transformatie Vakantieparken opengesteld door het ministerie van VRO. Hier zijn een groot aantal 'transformatiewensen' kenbaar is gemaakt. Het ministerie van VRO zal de komende tijd het gesprek voeren met betreffende gemeenten en (verenigingen van) eigenaren, over hoe tot langjarig bestendig beleid kan worden gekomen. Dat gesprek zien wij met vertrouwen tegemoet omdat wij, als gemeente Coevorden, binnen het actieprogramma al bezig zijn met transformeren naar wonen waar het zinvol is.

Waar staan we nu met het programma vitale vakantieparken

In september 2024 is de verlenging van het programma over 2025 t/m 2027 vastgesteld. Met de doelstelling om te gaan oogsten.

PARKEN	STRATEGIE	FASE	FASERING
WOLFSKUYLEN	Uitblinker	Verkenning	2026-2027
ZUIDERVELD	Revitaliseren	Opstellen revitaliseringsplan	2025
ERMERSTRAND	Revitaliseren	Bepalen toekomstplan	2025-e.v.
PRIMO	Revitaliseren	Bepalen toekomstplan	2025-e.v.
SECUNDO	Revitaliseren	Bepalen toekomstplan	2025-e.v.
WICO	Verkenning	Bepalen strategie	2025-2027
ERMERZAND	Transformatie	Bepalen toekomstplan	2025-2026
DE TIP	Transformatie	Bepalen toekomstplan	2025-2025
DE KAMP	Revitaliseren	Verkenning	2026
BRINKSKAMP	Revitaliseren	Verkenning	2026-2027
TOENAKKERS	Verkenning	Verdiepend onderzoek Quick Scan	2026-2027
TILKAMPEN	Revitaliseren	Verkenning	2026-2027

Uitblinker

Wolfskuylen; De opvang Oekraïense vluchtelingen is verlengd tot april 2026 met een optie tot verlenging. Op 26 maart jl. is een gesprek geweest met Hofparken, de eigenaar. Ze gaan bezig met de voorbereiding van een nieuwbouw voor het park. Eind 2025 kunnen we een eerste opzet verwachten.

Revitaliseren

Zuiderveld; Op 8 april 2025 heeft college ingestemd met het vitaliteitsplan uit 2024 en daarmee ook de geleidelijk uitfasering van bewoning op het park over een periode van 10 jaar. Vervolg is dat de contracten worden getekend met de huisjeseigenaren om de tijdelijke bewoning formeel te regelen. Daarnaast is gestart met de kwaliteitsimpuls op het park; aanpak illegale bebouwing en verbetering van het groen. Tevens hebben we opgetreden tegen illegale kap van bomen.

Inschrijvingen BRP	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijk extra bewoning	Vermoedelijk Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	24			
Jun' 2025	25	11	10	16
	+1			
Totaal huisjes	104			

Recent zijn 2 huisjes bewoond met arbeidsmigranten waarop de handhaving in gang gezet is.

Ermerstrand; Eigenaren zijn stap voor stap bezig het park voor recreatieve doeleinden te verbeteren. Zo is gewerkt aan het strand, groenvoorzieningen en is het kampeerterrein opgeknapt.

Naast de actie op het park, is een belangrijk onderdeel van de revitalisering, het realiseren van een eigen toegangsweg. De huidige toegang loopt over de parken Primo en Secundo, met een andere uitstraling, die niet bevorderlijk is voor de recreatieve aantrekkelijkheid van het Ermerstrand.

Zaaknummer: 33984-2025

Op het park zit een exploitant van de chalets die deze gebruikt voor de huisvesting internationale werknemers. Al een aantal jaren, vanaf 2022, is met deze exploitant gesproken over een duurzamere oplossing voor de huisvesting. Binnen de gemeente loopt een opdracht om, in breder verband, geschikte locaties te vinden voor deze doelgroep. Aangezien huisvesting op Ermerstrand niet mag is de exploitant dringend verzocht de huisvesting af te bouwen en te beëindigen op Ermerstrand. We zien hierin geen beweging. Daarop is begin 2025 een handhavingstraject gestart. Als reactie hierop heeft de parkeigenaar ons laten weten dat de contracten voor de standplaatsen van de chalets zijn opgezegd, met een einddatum van 31 december 2025. Daarmee is de huisvesting van internationale medewerkers op het park nog niet opgelost maar komt het hopelijk op termijn wel tot een einde.

Inschrijvingen BRP	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijke extra bewoning	Vermoedelijke Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	5			
Jun' 2025	10	0	9	9
	+5			
Totaal huisjes	64			

Primo en Secundo; De aanpak en handhaving op bewoning Primo en Secundo eind 2024 tijdelijk gepauzeerd tot 1 september 2025 in verband met de aangekondigde instructieregeling.

11 juridische trajecten inzake de permanente bewoning zijn tijdelijk stil gelegd. Het toezicht op de bewoning is voortgezet om de dossiers op orde te houden. Op basis van de inhoud van de consultatieversie van de instructieregel gaan we beoordelen welke dossiers we kunnen voortzetten.

Daarnaast zijn er veel bouwwerken en gebouwde erfafscheidingen geconstateerd op de parken die niet binnen de kaders van het bestemmingsplan vallen. De aanpak hiervan is in voorbereiding.

Inschrijvingen BRP Primo	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijke extra bewoning	Vermoedelijke Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	31			
Jun' 2025	32	25	10	7
	+1			
Totaal huisjes	97			

Inschrijvingen BRP Secundo	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijke extra bewoning	Vermoedelijke Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	12			
Jun' 2025	16	0	3	11
	+4			
Totaal huisjes	52			

De Kamp; Het park is grotendeels in eigendom van een exploitant maar kent ook een aantal huisjes in privé eigendom. De huisjes in eigendom van de exploitant zijn goed gevuld met internationale werknemers. De exploitant heeft aanvullende aan het park een nieuwe schuur gebouwd, ook bedoeld als winkel. Met daarnaast een locatie voor kampers.

Er zijn ook nog een 8-tal woningen op het park in privé eigendom met daarin, deels, vermoedelijke bewoning. Deze woningen kunnen niet worden omgezet naar permanent wonen vanwege een geurcontour van de nabij gelegen varkenshouderij. Wel is het, binnen de gestelde voorwaarden in de consultatieversie van de instructieregel, een tijdelijke vergunning te verkrijgen.

Op het park hebben we opgetreden tegen illegale kap van bomen.

Inschrijvingen BRP	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijke extra bewoning	Vermoedelijke Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	1			
Jun' 2025	1	0	1	1
	0			
Totaal huisjes	47			

Brinkskamp; De QuickScan, uitgevoerd eind 2024, geeft aan dat het park een typisch 2^{de} huisjes park is met weinig recreatieve waarde. We hebben nog geen concrete actie ondernomen richting het park. Gezien de bewoning en de geringe recreatieve verwachtingswaarde overwegen wij om met acties te wachten tot de instructieregel van kracht wordt.

Inschrijvingen BRP	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijke extra bewoning	Vermoedelijke Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	4			
Jun' 2025	4	1	3	6
	0			
Totaal huisjes	10			

Tilkampen; De QuickScan, uitgevoerd eind 2024, geeft aan dat het park een typisch 2^{de} huisjes park is. Het merendeel van de eigenaren heeft de voorkeur om het park recreatief te houden. Verder zijn richting het park nog geen acties ondernomen.

Inschrijvingen BRP	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijke extra bewoning	Vermoedelijke Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	0			
Jun' 2025	0		2	0
	+0			
Totaal huisjes	25			

Transformeren

Ermerzand; Recent, in mei heeft het college ingestemd met het concept streefbeeld. Samen met het park wordt nu tot een definitieve versie van een streefbeeld gekomen. Vervolg is dat de stap wordt gezet richting de daadwerkelijke transformatie naar een woonpark. Dit leidt uiteindelijk tot de wijziging van het omgevingsplan en het afregelen van de verevening.

Inschrijvingen BRP	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijke extra bewoning	Vermoedelijke Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	154			
Jun' 2025	161	59		
	+7			
Totaal huisjes	195			

De Tip; De laatste stappen in het transformatieproces, de kwaliteitsimpuls, zijn geregeld. Alle seinen staan nu op groen. De overeenkomsten met eigenaren zijn volop in voorbereiding om daadwerkelijk de transformatie in te zetten. Volgend jaar rond de zomer is het omgevingsplan definitief (zonder hobbels in de procedure).

Inschrijvingen BRP	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijke extra bewoning	Vermoedelijke Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	41			
Jun' 2025	50	19		
	+9			
Totaal huisjes	59			

Verkenning

Wico; We hebben, helaas, moeten besluiten om de gesprekken met de huidige vertegenwoordigers van het park te stoppen (raadsinformatiebrief 8 april'25). Gevolg is dat we ons vasthouden aan het geldende bestemmingsplan; recreatie.

Inschrijvingen BRP	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijke extra bewoning	Vermoedelijke Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	20			
Jun' 2025	24	5	4	15
	+4			
Totaal huisjes	68			

Toenackers; QuickScan uitgevoerd eind 2024 die aangeeft dat het park een typisch 2^{de} huisjes park is. Een substantieel deel van de eigenaren heeft een wens om te transformeren. De verkenningsgesprekken zijn recent in april/mei gestart.

Inschrijvingen BRP	Aantal	Bestaande Beschikkingen	Vermoedelijke extra bewoning	Vermoedelijke Nieuwe tijdelijke beschikkingen
Mei' 2024	8			
Jun' 2025	10	1	3	??
	+2			
Totaal huisjes	35			

Mogelijk effect van de instructieregel

We zijn op een aantal vakantieparken al jaren, vanaf 2022, actief bezig met revitaliseren, denk hierbij aan de parken rondom het Ermermeer. Hierdoor hebben personen al de keuze gemaakt om hun bewoning op een vakantiepark te beëindigen. Enkel de gevallen van permanente bewoning die zich weinig aantrekken van wetten en regels zijn achtergebleven. De instructieregel is een beloning voor deze personen en geeft een sterk gevoel van rechtsongelijkheid bij de eigenaren die hun huisje recreatief gebruiken en zeker bij de personen die de parken hebben verlaten om elders te gaan wonen. Niet ondenkbaar is dat weer situaties ontstaan aan het einde van de looptijd van de tijdelijke vergunning

We verwachten een behoorlijk aantal vergunningaanvragen binnen te krijgen. Op basis van de gegevens zullen we minstens tussen de 60 en 70 aanvragen krijgen, als de instructieregel wordt bekrachtigd en in werking gaat treden. Hierbij zijn de vermoedelijke aanvragen vanaf parken die in een transformatietraject zitten buitenbeschouwing gelaten. Deze personen hopen we toch te overtuigen om mee te gaan in de bestemmingswijziging naar Wonen.

Er is geen termijn genoemd in de instructieregel voor welke datum de aanvraag moet worden gedaan.

Naast de parken die in het actieprogramma zitten, bevinden zich in de gemeente nog veel meer recreatieparken. Eventuele bewoning op deze parken is bij ons niet direct in beeld. Maar ook vanaf deze parken kunnen een aantal aanvragen worden verwacht.

Met de aankondiging en de berichtgeving daarover zien we extra inschrijvingen in de BRP op de parken terwijl wij duidelijk communiceren dat je niet permanent mag wonen op een recreatiepark. Na een inschrijving wordt gelijk handhaving opgestart.

Revitalisering

De doelstelling van het revitaliseren van vakantieparken is om duurzaam toekomstbestendige recreatieparken binnen de gemeente te behouden vanwege het economische belang. We doen dit door zorg te dragen voor de kwaliteit op de parken; aanpak van illegale bebouwing, aanpak van illegale erfafscheidingen, behoud van de groene uitstraling en het verminderen van de illegale permanente bewoning van recreatiewoningen.

We gaan hier actief mee door. Enkel het verminderen van de permanente bewoning zal door de instructieregel vele jaren vertraging op lopen.

welke parken;
Zuiderveld, Ermerstrand, Primo, Secundo, Tilkampen, Wico, De Kamp, Brinkskamp en
Wolfskuylen

Transformatie

De doelstelling van het transformeren is dat een vakantiepark, met nagenoeg geen recreatieve waarde meer, wordt omgezet naar de bestemming/functie wonen. Ook dit is een duurzame en toekomstbestendige oplossing. We doen dit door zorgvuldig met de huisjeseigenaren een werkproces door te lopen. Eerst samen de kaders bepalen; waaraan moet de woonwijk voldoen. Dan een plan maken; hoe komt de woonwijk eruit te zien, van wie wordt het openbaar gebied, wat zijn de financiële gevolgen, wie wil recreatief blijven.

Ook hier gaan we actief mee door. Wel zal het draagvlak om mee te doen aan de transformatie kunnen verminderen. In plaats van mee te doen en bij te dragen in de verevening kan gekozen worden voor een korte termijn oplossing; een tijdelijke vergunning om te wonen.

Welke parken;
De Tip, Ermerzand, Toenakkers (nu in onderzoek).

Hoe verder

En de gemeente Coevorden is binnen Drenthe de gemeente met de meeste toeristische overnachtingen per jaar. Daar zijn wij trots en zuinig op. Het levert een belangrijke bijdrage aan de regionale economie, werkgelegenheid en het draagvlak van de voorzieningen in de dorpen.

Het programma Vitale Vakantieparken Coevorden is in het leven geroepen om problemen op vakantieparken op te lossen. Zoals veroudering, leegstand en permanente bewoning. Dat leidt namelijk vaak tot achteruitgang van het park en de omgeving. Ultiem doel is om als gemeente een toeristische topbestemming te zijn en te blijven. De parken die niet meer helemaal vitaal zijn krijgen begeleiding en ondersteuning richting een duurzame toekomst als recreatiepark of als woonpark.

Het actieprogramma Vitale vakantieparken loopt tot en met 2027. Het zal nog wel een aantal maanden duren voordat de instructieregel van kracht zal zijn. Zeker gezien de recente val van het kabinet en de nieuwe verkiezingen die gehouden gaan worden.

We gaan door met wat we al deden om de gestelde doelen te behalen. En zullen daarbij ten aanzien van het optreden tegen illegale permanente bewoning handelen in de geest van de consultatieversie van de instructieregel.

Het optreden tegen illegale bebouwing op de parken en illegale erfafscheidingen gaan we doorzetten. Evenals het optreden tegen illegale kap van bomen. Dit doen we zowel op de parken die in de revitalisering zitten als in de transformatie.

Als gemeente Coevorden willen we een geloofwaardige overheid zijn en blijven. Wetten en regels gelden voor elke inwoner. En als gemeente zullen we bij het constateren van overtreden dan ook handelend optreden. Dit doen we zorgvuldig en met de menselijke maat, waar het kan.

Ook de transformatietrajecten gaan we enthousiast mee verder om zo een bijdrage te leveren in het uitnemen van recreatieparken uit de markt die nagenoeg geen toegevoegde waarde hebben. En een bijdrage te leveren aan de uitbreiding van het woningbestand.

Op vakantieparken kunnen vormen van ondermijnende criminaliteit voorkomen. Uit onderzoek van het RIEC uit 2022 (landelijk onderzoek) volgt dat op sommige parken criminele investeringen in recreatievastgoed worden gedaan. Ook blijken vakantieparken soms het toneel van drugshandel of illegale prostitutie. In de gemeente Coevorden blijven we hier scherp op.

We zijn tevens dat op vakantieparken soms kwetsbare doelgroepen terecht komen. Deze bieden we via Maatschappelijk Welzijn ondersteuning aan.

Wat het vergt qua inzet;

Nog meer dan eerst, een goede, heldere en zorgvuldige communicatie vanuit de gemeente richting de eigenaren op de recreatieparken.

Meer inzet op toezicht en handhaving
juridische opvolging en doorzettingskracht
vergunning verlening; instructieregel maar ook vergunnen illegale bouwwerken die passend zijn binnen de geldende regels

De minister geeft aan geen extra middelen ter beschikking te stellen aan de gemeenten om de vergunningverlening af te handelen. Het ministerie gaat ervanuit dat de kosten die nu worden gemaakt voor toezicht en handhaving, op de aanwezigheid van permanente bewoning, door de instructieregel kunnen afnemen. En deze besparing kan worden gebruikt voor de inzet vergunningverlening.

Het uitgangspunt van de ministers is, in onze ogen, niet juist. Er zal extra werkdruk komen te liggen bij de reguliere lijnactiviteiten; communicatie, handhaving en vergunningen.

Transformatie en kostenverevening

Onder de Omgevingswet dient er op grond van een omgevingsprogramma, kostenverevening voor transformatie van recreatiewoningen plaats te vinden. Kostenverevening is nu vastgelegd in de op 28 februari 2022 door uw raad vastgestelde deelstructuurvisie 'Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden'. Om onder de Omgevingswet kostenverevening mogelijk te maken is het college voornemens op korte termijn het omgevingsprogramma 'Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden' vast te stellen. Inhoudelijk verschilt het voornoemde omgevingsprogramma niet van de hierboven vermelde en reeds vastgestelde deelstructuurvisie

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neem dan contact op met de programmamanager, Wolter Boerema, via vvp-coevorden@coevorden.nl of via 14-0524.

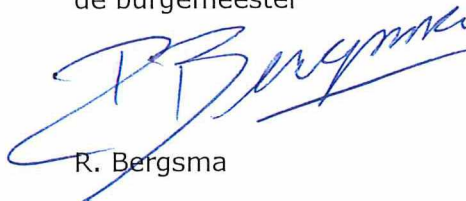
Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris



K. Brinks

de burgemeester



R. Bergsma

Bijlagen

- bijlage 1; Consultatieversie instructieregel permanente bewoning recreatiewoningen (AMvB)