

5-2-2024 Verslag gesprek Natuurpark De Witte Bergen en gemeente

Aanwezig vanuit het park: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Aanwezig vanuit gemeente: [REDACTED] en [REDACTED]

De gemeente licht de aanpak en planning toe zoals in het globale plan van aanpak staat:

- De gedoogverklaringen blijven voorlopig bestaan
- (Lang)huurders willen we rond de zomer 2024 aanschrijven/spreken; zowel de huurder als de eigenaar. Met de huurders bespreken wat hun plannen zijn, maar ook met de eigenaren: keus maken voor toeristische verhuur of tweede woning of verkopen.
- Permanente bewoners in 2025 aanschrijven: wat zijn hun plannen?
- Persoonsgebonden omgevingsvergunning aanvragen is mogelijk voor:
 - o als je er minstens 10 jaar woont én
 - o eigenaar bent van woning en grond én
 - o meerderjarig bent én
 - o de woning aan bouwbesluit voldoet.

Voldoe je niet aan criteria dan is het op basis van bijzondere omstandigheden eventueel mogelijk om toch een vergunning te krijgen.

In alle gevallen moeten bewoners zelf actief aan de slag om de vergunning aan te vragen.

Bij een aanvraag zal er een gesprek zijn met een werkgroep vanuit de gemeente, die adviseert aan de omgevingskamer, die bespreekt het ook en geeft advies aan het college. Het college besluit uiteindelijk of de vergunning wordt toegekend of niet.

Het park heeft een toekomstvisie opgesteld. Dit is door het bestuur en de commissie gedaan. De gemeente is blij met het plan van aanpak en het meedenken.

Echter is de stip op de horizon 'geen permanente bewoning'. Het idee om ca. 1/3 van de woningen toe te wijzen voor permanente bewoning krijgt dan ook geen goedkeuring. Want daarmee kom je nooit tot een recreatieve invulling.

De gemeente vraagt het park om het plan hierop aan te passen en te zoeken naar andere oplossingen.

Het park wil graag de kwaliteit behouden en daarvoor is een stukje toezicht nodig. Wellicht dat dit kan door een beheerderswoning aan te wijzen.

Daarnaast zal door het eventueel toekennen van persoonsgebonden omgevingsvergunningen een situatie ontstaan dat er toch enkele woningen bewoond worden.

Het goed in beeld hebben wat de samenstelling is op het park (verhuur, tweede woning, permanent, vergunning etc.) helpt ook om inzichtelijk te krijgen of er daadwerkelijk nog bewoning zal zijn op het park en hoeveel eigenaren willen verhuren. Dit bepaalt mede het karakter van het park.

Het park vraagt om een actualisering van het toekomstperspectief van de sector voor Staphorst.

Er wordt dit jaar wel een nieuwe toeristische visie opgesteld.

Het bestuur ziet het als haar taak om de eigenaren goed op de hoogte te brengen van het proces vanuit de gemeente. Zodat mensen ook zelf actie kunnen ondernemen en weten bij wie ze terecht kunnen. Op dit moment gebeurt dat via de nieuwsbrief die ongeveer eens in de 2 maanden uitkomt, er is ook een forum waar e.e.a. gedeeld wordt en één keer per jaar is er een ALV.

Het bestuur stelt een stuk op met het proces dat nu voorligt. De gemeente denkt hier graag in mee. Het zou prettig zijn dat dit stuk voor de ALV in april klaar is.

Uiteindelijk ziet het bestuur het als een 1 op 1 zaak tussen gemeente en eigenaar/bewoner.

De gemeente doet de communicatie via het bestuur; het bestuur zorgt ervoor dat alles dan op de juiste plek komt.

De gemeente plant een vervolggesprek in voor mei om dan o.a. te bespreken: hoe gaan we het gesprek aan met de (lang)huurders en hun eigenaren en hoe zien we de toeristische toekomst van het park.

Verlag gesprek 04-07-2024

Aanwezigen:

Herriët Brinkman (Wethouder)

[redacted] (beleidsmedewerker)
Bestuur van de Witte Bergen

Voorstelronde

- [redacted] (bestuur, contactpersoon [redacted])
- [redacted] (bestuur, verantwoordelijk voor het plan)
- [redacted] (penningmeester, verantwoordelijk voor de website)

Er zijn 3 groepen bewoners met 3 verschillende belangen, maar ze hebben als 83 bewoners één lijn kunnen trekken.

Laatste ontwikkelingen op het park: nieuwe commissie klimaat en milieu (warmtepomp en zonnepanelen).

Afspraak:

Aantekeningen en de reactie op het plan sturen naar:

[redacted]@dewittebergen.info

Reden waarom we hier zitten:

In de raad is het globale plan van aanpak gemaakt, 16 januari door de raad goedgekeurd. Maar we willen ook een reactie geven op de individuele plannen van de parken om daarmee verder te kunnen. Vandaag tijdens dit overleg de bedoeling om het mondeling toe te lichten. Het plan doelt als document om verder aan te bouwen en te schaven.

Het plan wat in december is ingediend, is door iedereen gelezen (dit was een vraag namens het bestuur).

Reactie op het plan

We zien sinds de start van het project een afname van de permanente bewoning; sommige mensen zijn zelf al vertrokken.

We bespreken de twee sporen.

Mix bevat bij het bestuur en de bewoners, het loopt allemaal goed. Park is goed op orde, de balans wordt nu als positief ervaren. Grofweg 33% verdeling. Sociale controle. Risico van geen toezicht wordt besproken. Ook bijv. i.r.t. De Rieverst. Goed dat er gehoor is gegeven aan de melding, maar toezicht is dus belangrijk.

Bestuur geeft aan dat permanente bewoners zorgen voor veiligheid en controle op de parken.

Dat het plan uitgaat van behoud van 1/3 permanente bewoning, zonder een sterfhuisconstructie, vinden we als projectteam niet goed. Het uitgangspunt is terugdringen naar 0% permanente bewoning. Dit is in het eerdere gesprek in februari ook aangegeven.

Recreatieve gebruik

Tweede woning en kort verhuur, wordt aan eenieder overgelaten. Eigenaar is verantwoordelijk. Park geeft de mogelijkheid om zelf ondernemer te zijn. Voordeel van dat het park niet aangesloten is bij een grote keten als een Landal of een Europarcs is dat men geen 30% hoeft af te dragen.

█ geeft aan dat de pandemie ook parten heeft gespeeld, individuele eigenaar is ook ondernemer en verhuurder. Geeft aan dat een georganiseerde aanpak niet de gouden sleutel is. █ geeft aan dat een verplichte centrale verhuur niet het idee is en dat we dat nooit kunnen en zullen opleggen. Dat blijft voor ieder een persoonlijke afweging.

Herriët geeft aan dat de verbindingen die gelegd kunnen worden tussen verhuurders wel ook waardevolle lessen met zich meebrengen.

Groep van langverhuur langer dan een half jaar wordt op termijn mee gesproken over de wens van de invulling van hun huisje.

Recreatieve aantrekkelijkheid is op orde, ook passend bij de doelgroep.

HR is lastig om in de gaten te houden. Welstandscommissie wordt wel goed betrokken. Maar het blijkt in de praktijk wel lastig. In onze reactie gaan we hier kort op in.

Korte verhuurders hebben geen direct contact onderling (geen appgroep bijvoorbeeld), mogelijkheden om contact te intensiveren.

Permanente bewoning

Grofweg 1/3 van de woningen is permanent bewoond.

In het plan is geen sprake van sterfhuisconstructie, permanente bewoner wordt vervangen door andere permanente bewoning.

Kan er een beheerderswoning komen? Die kan helpen met het toezicht.

Persoonsgebonden omgevingsvergunning: We gaan in gesprek met de mensen die denken daarvoor in aanmerking denken te komen. █ geeft aan dat de criteria op de persoonsgebonden omgevingsvergunning vrij stug zijn.

Vragen/opmerkingen:

- █ Bij het Bouwbesluit wordt er geen hulp geboden vanuit de architecten. █ is hier ook al mee bezig geweest. Architecten geven geen reactie terug. Komt dus niet van de grond. █ (opdrachtgever) even vragen, er was iemand die het wilde doen).
- █ benadrukt zijn ongenoegen over het proces rond het bouwbesluit.
- █ Bijzondere omstandigheden, vraagt om maatwerk. (Menselijke maat).
- █ Woningen staan te koop, blijven al langer te koop staan, hoe zit het dan met de handhaving?
Wordt niet direct op gehandhaafd, want het is duidelijk dat ze het doel hebben om hun huis te verkopen.
- █ Woning verandert minder snel van eigenaar. Een tweede woning is minder aantrekkelijk geworden.

- Woningprobleem op te lossen door invulling te geven aan de vakantiewoningen op de Witte Bergen.
De gemeente is bezig met de woningnood maar ziet de vakantieparken daarin niet als een oplossing.
- Tijdens de sessie over de visie viel het [REDACTED] op dat de zondagsrust als kernwaarde vaak aan bod kwam.

Vervolg

Vervolgstep is een grondige inventarisatie, na de zomer. We starten met de woningen die van eigenaar gewisseld zijn om te zien hoe het gebruik daar nu is. Daarna volgt de rest van het park. We hebben daarbij al aangegeven dat we eerst de langhuurders spreken i.v.m. toekomstig gebruik. Iedereen die op gesprek wil is welkom.

De inventarisatie start na de zomer, zodat we tijdens de zomerperiode eventuele toeristen zo min mogelijk lastig vallen. Nu lopen er af en toe ook wel toezichthouders rond, deze controleren op mensen die een tijdelijke gedoogverklaring hadden.

Wat is de eerste stap:

Iedere eigenaar krijgt een fysieke brief, over de toezichthouders die op het park rondlopen, en dat ze uitgenodigd worden om op gesprek te gaan als ze dat willen. We willen voorkomen dat de korte verhuurder benaderd worden met deze informatie, of door een toezichthouder. Dit neemt de gemeente mee in de brief / aanpak.

Vervolgafspraken lopen via [REDACTED]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen