

**Van:** [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>  
**Verzonden:** 23-10-2023 15:10  
**Aan:** Info | Park 't Veldhuijs <[redacted]@parkveldhuijs.nl>  
**CC:** [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>  
**Onderwerp:** terugkoppeling plan van aanpak

---

Geacht bestuur van de Stichting Beheer Mandeligheid Park 't Veldhuijs,  
Dank nog voor uw rectificatie van de e-mail. Deze hebben we in goede orde ontvangen.  
Bij deze willen we nog een terugkoppeling geven op jullie mail met het door jullie geschetste vervolg. En we willen het vervolgtraject vanuit ons graag met jullie delen.

Helaas hebben jullie niet tijdig een plan ingediend dat ingaat op het terugdringen van permanente bewoning en het stimuleren van meer toeristisch gebruik van de woningen. We merken tot op heden ook geen aanzet tot een dergelijk plan. Zoals eerder gemeld zullen wij dan ook het college en de gemeenteraad voorstellen om over te gaan tot handhaving van de permanente bewoning. Uiteraard hopen wij dat u nog op korte termijn een plan kan aanleveren waarin wordt aangegeven dat en hoe de permanente bewoning wordt teruggebracht.

Bij deze willen we graag aangeven hoe het vervolgtraject er uitziet. De planning is voorlopig als volgt:

- We hebben oriënterend met het college gesproken over de plannen.
- In november/december willen we met de raadsleden een toer langs alle parken doen. De toer is bedoeld om de raadsleden de juiste achtergrondinformatie mee te geven, de parken te laten zien en om ze kort in gesprek te laten gaan met de parken/besturen/eigenaren zelf, indien gewenst. Zodra er een datum bekend is ontvangt u van ons een bericht wanneer de raadsleden langskomen, en wanneer er gelegenheid is om met de raadsleden in gesprek te gaan.
- Eind november worden de plannen incl. ons advies ter besluitvorming voorgelegd aan het college
- Na dit overleg willen we graag weer in gesprek met jullie om het concrete vervolg te bespreken
- We hebben het voornemen om eind november weer een bijeenkomst te organiseren voor alle parken. Daarbij ligt de focus op mogelijkheden tot meer toeristisch(e) verhuur/gebruik van het park.
- 12 december is er een openbare raadsvergadering waarin kaders gesteld worden
- 16 januari is er een besluitvormende raadsvergadering

Mochten er voor nu vragen zijn, dan horen we die graag. T.z.t. nemen we weer contact met jullie op om een vervolgspraak in te plannen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Adviseur GINDER

---

**Van:** Info | Park 't Veldhuijs <[redacted]@parkveldhuijs.nl>  
**Verzonden:** woensdag 11 oktober 2023 09:18  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>  
**Onderwerp:** Onderwerp: rectificatie e-mail 4 oktober 2023

Geachte [redacted] [redacted] beste [redacted],

In onderstaande e-mail van 4 oktober jl. staan onder punt 8 een paar kleine onjuistheden. Hoewel het inhoudelijk geen effect heeft op wat daar door ons wordt gesteld, leek het ons niettemin correct dit te rectificeren.

Wij schrijven onder punt 8 onder meer:

*"Het mag u toch bekend worden verondersteld dat de recreatiewoningmarkt in zwaar weer verkeert. In 2020 zijn er 7800 recreatiewoningen verkocht en in de 1<sup>e</sup> helft van 2023 200 (gegevens NVM)". . . "(AD 22.09.2023)".*

Daar had moeten staan (wijzigingen onderstreept):

*"Het mag u toch bekend worden verondersteld dat de recreatiewoningmarkt in zwaar weer verkeert. In 2020 zijn er 7800 recreatiewoningen verkocht en in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2023 200 (gegevens NVM/Kadaster)". . . "(AD 29.09.2023)".*

Onze excuses voor deze omissies.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de Stichting Beheer Mandeligheid Park 't Veldhuijs

---

**Van:** Info | Park 't Veldhuijs <[redacted]@parkveldhuijs.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 3 oktober 2023 21:15  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>  
**CC:** [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>

**Onderwerp:** Re: Deadline aanleveren plan van aanpak

Geachte [redacted] [redacted] beste [redacted],

In reactie op onderstaande mail kunnen wij jullie het volgende berichten.

1. In eerdere berichten hebben wij aangegeven dat ons park niet geschikt is voor vitalisering. De meeste eigenaren gebruiken de woning als hoofdverblijf, de overige eigenaren verblijven een groot deel van de tijd op het park en willen de situatie handhaven zoals deze nu is. Vrijwel alle eigenaren zijn van mening dat zowel recreatief als permanent wonen mogelijk zou moeten zijn op ons park. Dit was ook de vraag voor de pilot waaraan wij destijds

hebben meegedaan. Uit de conclusie van het eerste rapport bleek duidelijk dat niet alle parken geschikt waren voor vitalisering. Zo ook park 't Veldhuijs. De structuur van ons park en het ontbreken van voorzieningen bieden ons park geen enkel perspectief voor vitalisering. Bovendien is het beheer van het park wezenlijk anders: wij zijn een stichting en geen vereniging van mandelige eigenaren. Wij zijn zeker bereid om een plan van aanpak te schrijven over de ontwikkeling van ons park in de toekomst, maar dat zal gericht zijn op het toestaan van permanente bewoning naast het recreatief gebruik van woningen.

2. Ook al zijn wij als bestuur van de stichting bereid om met een ontwikkelingsplan voor ons park te komen, dan zullen wij op onze eerstvolgende vergadering van mandeligen (11 november a.s.) dit eerst ter stemming moeten voorleggen en dan kan niet eerder dan in het voorjaar van 2024 de vergadering van mandeligen haar fiat geven op het plan (in de hoop dat wij dat zo snel kunnen opstellen) of, en dat kan ook: het plan afkeuren.
3. Overigens, vanwaar de enorme haast om in november 2023 de zaak aan de gemeenteraad te willen voorleggen? Wie de podcasts beluistert (en dat hebben wij gedaan) van het provinciale orgaan Expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel hoort daarin dat dergelijke processen veel tijd (jaren) kosten.
4. Op uw vraag wanneer het college van burgemeester en wethouders een reactie van onze advocaat kan verwachten, kunnen we u meedelen dat de advocaat het hele dossier (van jaren) aan het inventariseren is, wat zeer veel tijd kost. Daarna zal hij met ons zijn visie bespreken. Omdat hij binnenkort voor drie weken wegens vakantie niet bereikbaar is, verwachten wij zeker dat een reactie richting burgemeester en wethouder nog wel enige tijd zal duren. Maar er wordt niet stil gezeten.
5. Overigens lijkt ons de wens van het merendeel van de woningeigenaren passend binnen wat u zelf als gemeente stelt in de "Gebiedsvisie recreatiecluster IJhorst": *"Voor het opstellen van de gebiedsvisie en parkplannen nemen we de volgende punten uit beleidsdocumenten mee . . . parken zonder toeristisch perspectief op de lange termijn: bereidheid gemeente bestemming te wijzigen."* Ons park komt daar duidelijk voor in aanmerking, ware het niet dat een tweede rapport is geschreven, dat 'ineens' past binnen het coalitieakkoord, met als uitkomst dat alle parken in IJhorst plotseling wel te vitaliseren zijn. Overigens zijn de argumenten, die destijds zijn genoemd waarom een bestemmingswijziging van ons park lastig zou zijn, inmiddels door de tijd ingehaald. Het verdient aanbeveling om deze opnieuw tegen het licht van de huidige situatie te houden, alvorens tot een definitief besluit te komen.
6. Verder stelt de gemeente Staphorst in de brief d.d. 8 juni 2023, ondertekend door secretaris M.E. Kragting-de Groot en burgemeester J. ten Kate, dat *"de woningen die zijn geplaatst, zijn verkocht met als doel 'recreatief wonen'. Dit is ook helemaal prima en niet in strijd met het bestemmingsplan; het gaat dan immers om een recreatieve bestemming, ook wel 'tweede woning'. Als wij het als gemeente hebben over meer toeristisch gebruik van het park, dan valt ook het gebruik als tweede woning daaronder. Het gaat niet puur om korte toeristische verhuur."* Dit punt meegenomen bij het feit dat het privaatrechtelijk niet is toegestaan woningen op ons park kortdurend te verhuren, waartoe ook geen enkele woning met tuin is ingericht, betekent dat er feitelijk (behalve dat permanent wonen dan niet meer is toegestaan) weinig tot niets zal veranderen. De eigenaren - die nu 365 dagen mogen recreëren - blijven de gebruikers. Er zal geen enkele toename van toerisme zijn. Wat moeten wij dan überhaupt met het oog op toerisme vitaliseren? Ons park is zeer vitaal. We zijn geheel zelfvoorzienend, bieden veel ouderen een levensloopbestendig woonmilieu, starters een kans op de arbeidsmarkt en er is goede sociale cohesie en zorg voor elkaar. Als er al problemen zijn, zijn we in staat die zelf op te lossen. In vergelijking met andere parken is bij ons elk perceel anders ingericht en is totaal geen sprake van een gelijke structuur. Bij mogelijke verhuur zal zeker in de winter leegstand ontstaan, met als gevolg verloedering, geen sociale controle meer, het ontbreken van toezicht. Ervaringen uit het verleden hebben geleerd dat korte, tijdelijke verhuur geen succes was. Zelfs ook wanneer de gemeente hierin faciliteerde. Er vonden vernielingen plaats, huisraad werd gestolen, regels werden niet nageleefd. Deze situatie zal opnieuw ontstaan wanneer huurders (toeristen) geen binding hebben met het park. Het vitaliseren van het park zal daarmee een tegengesteld effect bereiken, te weten: verloedering.
7. We herhalen het nog maar eens: de gemeente Staphorst heeft jarenlang inschrijven op een adres van ons park toegestaan. Sterker nog, de gemeente heeft in meerdere gevallen aangegeven dat nieuwe eigenaren er mochten wonen. De nieuwe bewoners werden tot voor kort keurig met een brief/e-mail welkom geheten en er is 25 jaar niet gehandhaafd. Bovendien dragen we al jaar en dag bij aan de gemeentekas van Staphorst door het betalen van gemeentelijke belastingen, terwijl de parkinfrastructuur en de kosten van afvalinzameling geheel voor eigen rekening van de parkbewoners komen. En nu ineens moeten we vitaliseren naar recreatief gebruik? We vragen ons af wat de werkelijke motivatie hiervan is. De bezettingsgraad van de omliggende parken is zelfs in het hoogseizoen zeer matig. Er is voor zover ons bekend nooit onderbouwd aangetoond dat er in de gemeente Staphorst behoefte is aan meer recreatieve verblijven. Dit blijkt ook uit de moeizame verkoopbaarheid van de woningen op het nieuw te realiseren Landalpark te IJhorst.
8. Het mag u toch bekend worden verondersteld dat de recreatiewoningmarkt in zwaar weer verkeert. In 2020 zijn er 7800 recreatiewoningen verkocht en in de 1<sup>e</sup> helft van 2023 200 (gegevens NVM). Zelf Europarcs, die ook met

veel leegstand te maken heeft, probeert zijn oude gebruikers, die het veld moesten ruimen met hun stacaravans, nu weer te paaien om een recreatiewoning te leasen. Recreatiewoningen kunnen niet meer uit als beleggingsobject vanwege de gewijzigde vermogensrendementsheffing (IB Box 3), de overdrachtsbelasting van 10,4% en de stijgende hypotheekrente. Hoogstens worden recreatiewoningen op dit moment nog aangeschaft voor eigen gebruik (AD 22.09.2023). Dit betekent dat u achter de feiten aanloopt en met de zo nodige vitaliseringslag niet gaat bereiken wat u denkt te bereiken. Dit nog naast het feit dat de huidige recreant een kwaliteit van recreatiewoningen wil die op ons park niet aanwezig zijn en waarin onze eigenaren ook niet gaan investeren (zie <https://www.recreatietotaal.nl/de-vakantieganger-anno-2023-is-op-zoek-naar-een-blijvende-herinnering/>).

9. Waarom kunnen parken gelijk aan het onze, in omliggende gemeenten worden omgezet naar permanent wonen? We snappen dat elke gemeente daarin autonoom is, maar het is toch op z'n minst bijzonder te noemen dat de gemeente Staphorst zo'n ander beleid voert. Wanneer we het grote woningtekort in ogenschouw nemen, is het in het coalitieakkoord voorgestelde plan om permanente bewoning op de IJhorster parken volledig uit te bannen, een opmerkelijk voornemen. Dit zou betekenen dat een groot aantal inwoners van de gemeente hun huis – waar ze graag wonen en gelukkig zijn – zou moeten verlaten. Deze mensen (veelal oudere, fysiek beperkte en kwetsbare mensen, maar ook starters op de woningmarkt), hebben geen enkel perspectief op een andere woonruimte in de gemeente. Dit aanbod is er namelijk niet. De gemeente creëert daarmee juist een probleem, terwijl het toestaan van permanente bewoning juist een oplossing kan zijn.
10. De meest vreemde vraag in uw e-mail is of wij bereid zijn in gesprek te gaan. Wij hebben als bestuur tweemaal getracht een gesprek te voeren (het eerste gesprek was met wethouder Brinkman en het tweede gesprek met wethouder Brinkman en burgemeester Ten Kate) en het enige wat wij daarin te horen hebben gekregen is: er is geen andere optie dan vitalisering, dat ligt vast in het coalitieakkoord. Waarover zou dan nog gepraat moeten worden?

Praten willen wij zeker. Het goede gesprek hierover zou gericht moeten zijn op een andere invulling van het plan van aanpak dat nu wordt beoogd. Wij blijven erbij dat vitalisering voor park 't Veldhuijs en het terugdringen van permanente bewoning op ons park volgens ons geen duurzame oplossing is. Wij zijn als park bereid om constructief mee te denken over de ideale mix voor ons park: het toestaan van permanente bewoning naast recreatief gebruik van de woningen. De gemeente staat daarin niet alleen. Wij zien het voor ons om dat coöperatief op te pakken.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de Stichting Beheer Mandeligheid Park 't Veldhuijs

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 22 september 2023 11:33  
**Aan:** Info | Park 't Veldhuijs <[redacted]@parkveldhuijs.nl>  
**CC:** [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>  
**Onderwerp:** Deadline aanleveren plan van aanpak

Geacht bestuur van de mandeligheid Park 't Veldhuijs,

Afgelopen vrijdag 15 september was de deadline voor de vakantieparken om een plan van aanpak aan te leveren. Een plan waarin wordt ingegaan op het stimuleren van het toeristische gebruik van het park en op het tegengaan en terugdringen van de permanente bewoning.

Vanuit jullie park hebben we geen plan van aanpak ontvangen.

Jullie hebben laten weten nog met een advocaat bezig te zijn. Graag gaan we met jullie in gesprek om vanuit jullie te horen wanneer jullie een reactie verwachten van de advocaat en of en wanneer jullie een plan van aanpak opstellen.

Vanuit ons als gemeente geldt dat wij de plannen eind november aan de gemeenteraad willen voorleggen. Dit betekent dat wij vóór 5 oktober alle plannen moeten hebben.

We horen graag of jullie bereid zijn om in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet, ook namens [redacted],

[redacted]

Adviseur GINDER (voorheen ZKA Leisure Consultants)

## 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