

Van: [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>

Verzonden: 09-07-2024 13:28

Aan: [redacted] <[redacted]@outlook.com>

CC: [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>

BCC: Herri Brinkman <H.Brinkman@staphorst.nl>

Onderwerp: reactie op plan en gespreksverslag

Dag [redacted],

Dank voor het prettige gesprek afgelopen week. Zoals beloofd ontvang je hierbij de reactie op het ingediende plan. En ook een verslag van het gesprek.

Ik heb de gespreksverslagen van dit jaar gebundeld; dus scroll even naar beneden voor het laatste verslag.

Als je hier nog op- of aanmerkingen op hebt, dan horen we die graag.

De komende zomerperiode zijn we iets minder goed bereikbaar als projectteam (de gemeente zelf is uiteraard wel bereikbaar). Vanaf half augustus zijn we als team zo goed als compleet.

Tegen die tijd hebben we sowieso wel weer even contact.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Adviseur GINDER

Verslag Landgoed het Reestdal 19-02-2024

Aanwezig: [redacted] (Landgoed het Reestdal), [redacted] en [redacted] (gemeente)

De gemeente licht het globale plan van aanpak toe.

Eerst inventarisatie **huurders en eigenaren** 2024. In 2025 om tafel met **permanente bewoning (eigenaren die er zelf wonen)**. En continu kijken naar hoe het toerisme versterkt kan worden. We lopen deze fasen door.

Inventarisatie huurders en eigenaren 2024 (rond de zomer)

Het Reestdal geeft de volgende aantallen/groepen aan:

- 3 woningen: ingeschreven maar valt onder gedoogbeschikking; dus dat is voor gemeente. Pakt gemeente op.
- 1 woning met 2 inschrijvingen willen niet mee in het plan. Pakt gemeente op.
- [redacted] handhavingsverzoek lopend bij gemeente. Pakt gemeente op.
- 4 woningen en (5 personen) langhuurders die al heel lang wonen; [redacted] Het Reestdal wil deze groep graag gelijk behandelen als de groep 'permanente bewoners'. [redacted] Die wil geen korte verhuur.

Gemeente geeft aan dat zij de eerste 3 categorieën oppakt; voor de vierde categorie (langhuurders) wil de gemeente wel een inventariserend gesprek voeren. Dit zal rond de zomerperiode gebeuren. Zo krijgen we beter in kaart wat hun situatie is en wat de eigenaar/eigenaren wil(len).

2025 om tafel met permanente bewoning

Het Reestdal geeft de volgende informatie:

- 6 woningen (7 personen) woningen bewoond door eigenaar;
- 1 voldoet aan de criteria voor een vergunning
- 1 voldoet misschien aan criteria; hangt van datum inschrijving af

Het Reestdal wil voor deze groep een 'uitsterfconstructie'.

De gemeente focust in 2025 op deze groep.

Toerisme stimuleren. Eerste helft 2024 en voortdurend. Voor/na de zomer evalueren.

Het Reestdal geeft de volgende informatie:

- 4 woningen doen aan korte verhuur; sommigen zijn huiverig voor teveel verhuren omdat je dan als ondernemer wordt gezien.
- 23 woningen worden gebruikt als tweede woning

Het park wil geen toezichthouders op het park; dat willen ze graag voorkomen. Daarom willen ze goed in gesprek blijven. En zijn ze bereid om informatie aan te leveren.

Het park heeft zelf al plannen om het toerisme te stimuleren:

- 4 woningen die toeristisch verhuren gaan samen om tafel; welke plannen hebben ze, wat hebben ze nodig? Inventariseren of er anderen zijn die ook willen verhuren (bijv. degenen die nu via gedoogbeschikkingen verhuren).
- Huidige verhuur gecheckt; vooral ook vriendinnengroepen, moeder/dochter.
- Contact met ondernemers in de omgeving; E-broezer; woningen verhuren aan groepen die dan een daginvulling hebben; richten op vriendinnen, moeder/dochter (niet per se gezinnen); jongeren die rust nodig hebben. Hierin samenwerken met stichtingen. Dit kan ook in de media een positief effect hebben.
- Websitetool Ontdek Staphorst toepassen. Website aanpassen. Dit zijn goede tools om toe te passen.
- Contact met [REDACTED] J, Ontdek Staphorst voor andere evenementen
- Contact met [REDACTED] J. Wat kan hier mee gebeuren? Is nodig om de toerist iets te bieden. Bijv. seniorenhotel? I.c.m. een terrasje. Het Reestdal vraagt zich af wat de gemeente wil met 't Vosje.

We spreken af dat we na de zomer evalueren hoe e.e.a. is gegaan / gaat. Wat lukt er wel, wat lukt er niet. Is de groep verhuurders al groter? Etc.

Het Reestdal geeft aan dat nooit het hele park puur korte verhuur zal worden. Maar ze willen het wel zoveel mogelijk stimuleren. En dit regelmatig evalueren. Wil constructief meewerken en wil graag samenwerken.

Het Reestdal geeft aan dat de gedoogbeschikkingen toeristische verhuur in de weg staat. Aan de andere kant is er begrip voor het feit dat sommige mensen hier een plek krijgen.

De gemeente vraagt of er nog behoefte is aan ondersteuning in de communicatie.

Het Reestdal geeft aan dat de lijntjes kort zijn; het loopt goed. De communicatie is wel summier, maar wel direct en via korte lijntjes. Doet dit deels ook buiten VvE om, omdat niet iedereen overal bij betrokken is. De communicatie kan wellicht wel beter. De gemeente regelt een afspraak met [REDACTED] J, de communicatieadviseur.

Afspraken:

- Gemeente regelt afspraak tussen Het Reestdal en [REDACTED] J (communicatieadviseur)
- Rond de zomer gaat de gemeente in gesprek met de 4 langhuurders. Dit gaat in overleg met [REDACTED] J
- Na de zomer gaan gemeente en het Reestdal in gesprek om de toeristische plannen te evalueren.

Overleg 8-4-2024

Update ingeschrevenen

'Sterfhuisconstructie' werkt al.

█ eigenaar met inwoner; moeten we daar iets mee?

█ hebben langverhuur. Durven kortverhuur niet aan.

█ woont er deels, █
(vanuit app: █ is inschrijving, █)

Verhuurclubje is gestart; zijn heel enthousiast. █ en █ trekken de kar.

Meeting met bewoners is goed. Dat is meer positieve energie. █ en ik zijn erbij. Kunnen we hiervan een positief bericht maken? █ betrekken wat de beste vorm is. █ ook aanwezig?

Locatie kan █ regelen;

█ doet voorstellen voor data, wij checken, en dan voorbespreken.

█ hoopt echt dat het plan zoals is voorgelegd doorgang kan vinden: dus inzetten op toeristisch-recreatief verbruik en dan voor de rest sterfhuisconstructie.

28-05-2024

We bespreken de inschrijvingen en concluderen dat niet alles helemaal met elkaar klopt: inschrijvingen en de gegevens die █ heeft. Dit zorgt ervoor dat we hierop wat controle moeten doen.

█ geeft aan dat het plan is geschreven op de mensen die er wonen en die langhuren: █

Enkele bijzonderheden per nummer:

- █ Nummer █ : █
- █ Nummer █ : █ hierdoor minder inschrijvingen.
- █ Nummer █ : bij █ is de status van de woning bekend? (Actie: uitzoeken wat hier stavaza is. Valt deze onder het park? Bestemming).
- █ Nummer █ : is eigen recreatief gebruik geeft █ aan. Staat al wel lang ingeschreven. Hebben zich niet gemeld bij █
- █ Nummer █ : staat ook ingeschreven. █ geeft wel aan recreatief gebruik en de bewoners hebben zich ook niet aangemeld als ingeschreven persoon.
- █ Nummer █ kort verhuur
- █ Nummer █ en gebruiken het als vakantiewoning (recreatief) gebruik.

T.a.v. het plan:

Omdat we de bewoners nu hebben gesproken is het goed om met hen verder in gesprek te gaan. Dit zouden zowel de langhuurders als de permanente bewoners kunnen zijn. Om met hen te verkennen wat de mogelijkheden/plannen zijn.

We denken na over de beste manier van benaderen van deze mensen, Sowieso kondigen we bij [redacted] aan als we hiermee starten.

[redacted] geeft aan dat hij graag duidelijkheid wil over het plan; dit bespreken we in de stuurgroep.

Na de zomer willen we graag overleg met een terugkoppeling op de toeristische verhuur. Wellicht kunnen [redacted] en [redacted] dan eventueel ook aansluiten.

Aantekeningen gesprek 04-07-2024

Aanwezigen:

Herriët Brinkman (Wethouder)

[redacted]

[redacted] (beleidsmedewerker)

[redacted] (vertegenwoordiger Het Reestdal)

Reden waarom we hier zitten:

In de raad is het globale plan van aanpak gemaakt, 16 januari door de raad goedgekeurd. Nu willen we ook een reactie geven op het individuele plan. 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.

Gevolgen van het gestarte project:

We zien een afname van de permanente bewoning. Goed om te zien dat men bezig is met het stimuleren van de verhuur.

Ontwikkelingen op belastingen, huizen in de verkoop. Verkoop loopt minder snel. Risico is dat door ontwikkelingen leegstand wordt verwacht.

Handhaving op het HR van het park is aan het park zelf, [redacted] geeft wel aan dat dit lastig is.

Reactie op het plan:

Dit doen we aan de hand van de twee sporen.

Recreatieve gebruik

Er wordt aangegeven dat het fijn is dat [redacted] betrokken is bij het project. En dat een deel van de eigenaren zich verenigen voor de recreatieve verhuur. Niet alle woningen zijn nu geschikt voor de verhuur. Investerings worden niet gedaan vanwege onzekerheden en onaantrekkelijkheid door huidige ontwikkelingen.

Het zou mooi zijn als het park afspraken kan maken over een bepaalde doelgroep die ze willen aan trekken.

Lange verhuur: er is [redacted] Interessant wat deze eigenaar gaat doen en welke invloed dit heeft op de verkoop van de vakantiewoningen.

De mix van gebruik zoals ook de tweede woning is geen probleem, voorkeur heeft natuurlijk dat het grootste gedeelte korte verhuur kent.

[redacted] geeft aan dat het ook echt aan de eigenaar is hoever de recreatieve kant op gegaan wordt.

Permanente bewoning

In het plan wordt de sterfhuisconstructie besproken; nieuwe inschrijvingen worden opgepakt waardoor er steeds minder vaste inschrijvingen zijn. Nieuwe eigenaren moeten recreatief gebruiken.

De huidige bewoners willen graag blijven. Het gesprek moet worden aangegaan om te kijken wie er in welke woning zit en wat de motivatie is van de bewoner. Situatie inzichtelijk krijgen. Pas daarna kunnen we goed bekijken welke mogelijkheden er zijn, bijv. voor een vergunning.

Persoonsgebonden omgevingsvergunning

We gaan in gesprek met de mensen die denken daarvoor in aanmerking te komen.

█ geeft aan dat het voor het Reestdal een kleine groep is. En dat de meesten niet voldoen aan de standaardcriteria. Mensen durven zich niet te melden uit angst dat er een afwijzing o.i.d. volgt.

De angst is ook dat het park leeg komt te staan (als niemand een vergunning krijgt) en de recreatieve verhuur hierdoor ook niet van de grond komt.

Vragen/opmerkingen:

- █ Daarom graag de mogelijkheid voor een “deal” waarbij niet het hele park overhoop gehaald wordt (geen leegstand). Want het is een kleine groep en zoals █ aangeeft, zorgt het niet voor problemen.

Zoals aangegeven is het hierom juist nodig een goede inventarisatie te doen om goed te weten wat de huidige situatie is en wat het betekent als we zo’n ‘deal’ aangaan.

- █ Angst om met de gemeente in gesprek te gaan heerst, hierdoor willen de mensen liever op de achtergrond blijven.

Het werkt naar ons (gemeente) idee eerder averechts. Hoe eerder het gesprek wordt aangegaan hoe meer tijd er is om te kijken wat er mogelijk is.

Afspraak:

Om de reactie volgende week op de mail te zetten.

Aan: Het bestuur / de werkgroep van Landgroep het Reestdal
T.a.v.: [REDACTED]
Van: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie op jullie plan voor Landgoed het Reestdal van 24-09-2023

Geacht bestuur, beste [REDACTED],

Aan alle vakantieparken in de gemeente Staphorst hebben we gevraagd om een plan van aanpak voor beide sporen van het project Vitale Vakantieparken Staphorst: het spoor waarlangs we de recreatief-toeristische sector stimuleren en daarbinnen het spoor waarlangs we de permanente bewoning op vakantieparken terugdringen. Ook jullie hebben een plan ingediend. Dank daarvoor.

In deze memo lezen jullie onze reactie op jullie plan. Deze memo bestaat uit een samenvatting van de ambitie voor recreatie en toerisme. Daarna volgt een reactie op jullie plan als geheel en vervolgens een reactie per spoor. Een aantal zaken geldt in het algemeen voor alle vakantieparken. Waar mogelijk reageren we specifiek voor jullie park.

Ambitie voor recreatie en toerisme

Gemeente Staphorst vindt toegankelijke natuur- en recreatiegebieden belangrijk. Gebieden waarin de beleving ervan voor zowel inwoners als recreanten en toeristen wordt versterkt. Daarom zetten we ons in voor vitale vakantieparken. Gemeente Staphorst heeft meerdere onderzoeken¹ laten uitvoeren naar de kracht van de toeristisch-recreatieve sector en met name naar de vitaliteit van de vakantieparken. Die onderzoeken tonen aan dat hier, op de vakantieparken, kansen liggen voor de sector en de gemeente. Om de verblijfsrecreatie te versterken is het project Vitale Vakantieparken Staphorst opgestart, een samenwerking tussen de eigenaren en ondernemers op de vakantieparken en de gemeente Staphorst.

Het door de gemeenteraad vastgestelde plan van aanpak gaat langs twee sporen:

- het stimuleren van de recreatief-toeristische sector, inclusief het recreatief gebruik van de vakantieparken;
- en ten dienste van en voorwaardelijk voor bovengenoemd spoor, het spoor van het terugdringen van permanente bewoning op de vakantieparken.

Het project Vitale Vakantieparken Staphorst maakt deel uit van de gemeentelijke visie op recreatie en toerisme. Deze visie wordt op dit moment geactualiseerd. Recreatieve ondernemers en inwoners hebben daarvoor in juni 2024 ideeën aangedragen; hun ideeën worden zo goed mogelijk in de visie verwerkt. De nieuwe beleidsvisie is een volgende stap naar een duurzame, toekomstbestendige toeristisch-recreatieve sector in de gemeente Staphorst. Naar verwachting is de visie in het vierde kwartaal van 2024 klaar. De gemeenteraad kan deze dan vaststellen.

Het plan als geheel

In het plan stellen jullie voor om de mix van gebruik te behouden; permanente bewoning, gebruik als tweede woning en toeristische verhuur. Jullie stellen hierbij een zogeheten sterfhuisconstructie voor. Daarnaast geven jullie punten weer die ingaan op het bevorderen van het toerisme; daarin denken jullie graag mee.

¹ Zoals *Eindrapportage. Pilot Leer- en Ontwikkeltraject Vitale vakantieparken Vechtdal* (januari 2020) en *Gebiedsvisie recreatiecluster IJhorst* (januari 2021).

Reactie op het plan als geheel

Jullie plan gaat goed in op beide sporen: bevorderen van recreatief gebruik en terugdringen van permanente bewoning. Uit het plan en onze gesprekken blijkt dat jullie goed zicht hebben op het gebruik van de woningen. En dat jullie moeite steken in het aanwakkeren van de toeristische verhuur.

Spoor Stimuleren recreatief gebruik

Onder recreatief gebruik verstaan wij zowel de korte toeristische verhuur als het gebruik als tweede woning. Landgoed het Reestdal kent beperkte korte toeristische verhuur. Degenen die kort-toeristisch verhuren hebben zich inmiddels verenigd en bekijken de mogelijkheden om dit verder uit te breiden.

Reactie op het spoor Stimuleren recreatief gebruik

Korte verhuur

Als gemeente zijn we blij te zien dat de verhuurende eigenaren verenigd zijn.

We denken graag verder mee over de mogelijkheden om de verhuur verder te verbeteren. In 2024 gaan we graag in gesprek met degenen die nu korte verhuur hebben om te zien hoe we dit verder kunnen versterken. Onder andere door het ontwikkelen van een website, maar ook door te kijken naar de sfeer en uitstraling op het park.

In 2024 bespreken we met de eigenaren die hun woning nu langverhuren of zij hun woning ook voor korte verhuur beschikbaar willen stellen. Zo stimuleren we recreatief gebruik verder. Later bespreken we ook met de recreatieve gebruikers de mogelijkheden voor verhuur.

Recreatieve uitstraling

Voor het verhuren van de woningen zijn een recreatieve sfeer en uitstraling van het park van belang. Voor Landgoed het Reestdal constateren we dat die sfeer en uitstraling op het moment deels aanwezig zijn. Met name de entree van het park kan naar ons idee aantrekkelijker. We denken graag met jullie mee over eventuele verbeteringen om het park nóg aantrekkelijker te maken. We horen van jullie graag welke hulp jullie hiervoor wensen.

Stimuleren sector

Jullie geven aan actief mee te willen denken met de gemeente hoe de toeristische ontwikkeling binnen de gemeente verbeterd kan worden. Jullie doen hiervoor ook al enkele suggesties.

We waarderen jullie actieve houding en het meedenken met de gemeente. Graag continueren we dit.

Spoor Terugdringen permanente bewoning

Landgoed het Reestdal kent permanente bewoning en langverhuur. De exacte aantallen zijn niet helemaal helder, maar ongeveer 10-15 woningen worden gebruikt voor deze doeleinden. Jullie stellen in het plan voor om de huidige mix zo te houden, onder andere voor het toezicht op het park omdat er geen vaste beheerder is. Daarbij stellen jullie ook een sterfhuisconstructie voor: degenen die nu langdurig op het park wonen een vergunning geven om te blijven wonen totdat zij verhuizen, de woning verkopen of overlijden.

Reactie op het spoor Terugdringen permanente bewoning

Percentage permanente bewoning

De gemeente streeft naar 0% permanente bewoning op 1 juli 2026. Het behouden van een vast deel bewoning behoort dan ook niet tot de mogelijkheden. Voor de voorgestelde sterfhuisconstructie is het

belangrijk dat wij als gemeente goed zicht hebben op degenen die dit betreft. Alleen dan kunnen we goed bepalen wat de (on)mogelijkheden zijn.

Toezicht op het park

Er is geen vaste beheerder op het park. We denken graag mee over mogelijkheden om de veiligheid op het park te borgen.

Persoonsgebonden omgevingsvergunning

In het kader van de sterfhuisconstructie noemen we allereerst de mogelijkheid van de persoonsgebonden omgevingsvergunning. Wie al op het park woont kan een persoonsgebonden omgevingsvergunning aanvragen. Met deze persoonsgebonden omgevingsvergunning zijn we tegemoetgekomen aan de wens van enkele parken om permanente bewoning voor sommige mensen te legaliseren. De meeste parken vroegen om een gedoogbeschikking. Zo'n beschikking gedooft wel, maar legaliseert niet. Een persoonsgebonden omgevingsvergunning legaliseert wél. Voor deze vergunning gelden voorwaarden.

Graag gaan we in gesprek met de vaste bewoners, dus degenen die zelf eigenaar zijn van de recreatiewoning. We bespreken dan of zij wel of niet in aanmerking komen voor deze vergunning. Zij kunnen zich bij ons melden voor zo'n gesprek. Hoe eerder ze dat doen, hoe eerder zij duidelijkheid krijgen. En ook: hoe meer tijd en ruimte er is om over het vervolg te praten en vervolgstappen te zetten. Het zou mooi zijn als jullie, als parkbestuur, hen daartoe stimuleren.

Met degenen die niet in aanmerking komen voor de vergunning maken we afspraken. In 2025 bespreken we met hen welke vervolgstappen we samen kunnen zetten. Nogmaals: hoe eerder we hen spreken, hoe eerder zij duidelijkheid krijgen en we het vervolg kunnen bespreken. Zij kunnen ons daarvoor zelf benaderen. Ook hiervoor geldt: het zou mooi zijn als jullie, als parkbestuur, hen daartoe stimuleren.

Vervolg

Uitvoering

Het is zaak jullie plan nu verder te brengen en het concreet en uitvoerbaar te maken. Over de uitvoering maken we graag verdere afspraken met jullie.

Evaluatie

Samen met jullie evalueren we vanaf nu elk half jaar hoe het gaat: neemt het recreatieve gebruik toe, lukt de toeristische korte verhuur, hoe gaat het met eventuele gedoogbeschikkingen, enzovoort. Zo houden we elkaar scherp en kunnen we bijsturen waar dat moet en kan.

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