

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

Verzonden: 02-09-2024 16:05

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

Onderwerp: reactie op het plan en verslag

Dag [redacted],

Dank voor het gesprek vorige week. Dat was weer heel prettig.

In de bijlage de reactie op jullie plan en daarnaast het verslag van het gesprek vorige week (onderaan het document).

Mochten jullie nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag.

Met betrekking tot het benaderen van eigenaren: dat zullen wij in eerste instantie zelf oppakken. We blijven uiteraard in overleg met jullie dit soort dingen doen. Hiervoor zal ik jou en [redacted] dan benaderen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Adviseur GINDER

Aan: Het bestuur / de werkgroep van Striks Erve
T.a.v.: [REDACTED]
Van: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie op jullie plan voor Striks Erve van 14 september 2023

Geachte 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.

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

Het plan als geheel

In het plan stellen jullie enkele concrete suggesties voor om het park toeristisch aantrekkelijker te maken. Ook benoemen jullie dat de website verbeterd en vernieuwd kan worden ten behoeve van de recreatieve verhuur. Jullie vragen ook om een stukje langverhuur in de wintermaanden. Daarnaast vinden jullie een sterfhuisconstructie acceptabel voor het geringe aantal permanente bewoners op de parken.

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. Tot slot beamen we dat Striks Erve er zeer netjes bij ligt en dat men zich over het algemeen goed houdt aan de regels vanuit de Statuten en het HR. Dit zorgt voor een nette, goede uitstraling van het park.

Spoor Stimuleren recreatief gebruik

Onder recreatief gebruik verstaan wij zowel de korte toeristische verhuur als het gebruik als tweede woning. Striks Erve kent nu zowel korte verhuur als gebruik als tweede woning. Jullie hebben inmiddels zelf al de website vernieuwd om verdere verhuur te stimuleren. Jullie vragen verder het volgende aan de gemeente:

- Kan de gemeente iets betekenen in marketing en PR?
- Fietspad Heerenweg realiseren en een routepaaltje bij het park
- Is een laadpaal mogelijk?

Reactie op het spoor Stimuleren recreatief gebruik

Concrete vraagpunten

Wij gaan graag met jullie in september 2024 in gesprek om jullie behoeften en wensen te bespreken. Het fietspad aan de Heerenweg is inmiddels gerealiseerd; we bespreken graag met jullie de mogelijkheden ten aanzien van de andere gestelde vragen.

Korte verhuur

We denken graag verder mee over mogelijkheden om de verhuur te verbeteren. 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 Striks Erve constateren we dat die sfeer en uitstraling er op het moment zijn. 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.

Spoor Terugdringen permanente bewoning

Striks Erve kent permanente bewoning (zo'n 10-15% vaste bewoners), een deel langverhuur en een deel gedoogverklaringen (tijdelijk). De bewoning fluctueert: in de wintermaanden is er meer bewoning dan in de zomermaanden. Dit gaat met name om tijdelijke bewoning. De 'echte' vaste bewoning is heel constant.

Jullie stellen voor om 10-15% vaste bewoning te houden, zodat er toezicht is op het park en zodat er ook in de rustigere perioden toch iemand aanwezig is.

De vaste bewoning is in de laatste jaren, door het beleid van de gemeente, niet toegenomen. Het liefst houden jullie 15% bewoning, maar een sterfhuisconstructie vinden jullie acceptabel.

Reactie op het spoor Terugdringen permanente bewoning

Percentage permanente bewoning

De gemeente streeft naar 0% permanente bewoning op 1 juli 2026. Behoud van 10-15% permanente bewoning is dan ook niet mogelijk. 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 regelmatig een beheerder aanwezig op het park, echter niet continu. 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.

Tijdelijke gedoogverklaring

Jullie zien ook graag de tijdelijke (langere) verhuur in de wintermaanden geëffectueerd, in synchronisatie met de andere parken.

De gemeente laat het voorlopig nog toe dat mensen met een tijdelijke gedoogverklaring op de vakantieparken verblijven. Daarbij is het van belang dat er zicht is op een einddatum van de bewoning. Een eventuele verlenging is, onderbouwd met goede redenen, mogelijk. De gemeente legt hierbij geen restrictie op voor de periode. Jullie kunnen zelf natuurlijk wel kiezen wanneer je dit toelaat en wanneer niet. Het

park/de eigenaar moet altijd toestemming geven voor de tijdelijke bewoning. We juichen het toe dat Striks Erve ervoor kiest dit te concentreren in de wintermaanden.

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.

Verslag Striks Erve, 19-02-2024

Aanwezig namens Striks Erve:

- [redacted] J
- [redacted] J bestuurslid secretaris en werkgroep
- [redacted] J beheerder en werkgroep (als deskundige)
- [redacted] J en [redacted] J werkgroep

Aanwezig namens de gemeente:

- [redacted] J
- [redacted] J

De gemeente licht eerst de globale planning voor alle parken toe. In 2024 (na de zomer) wil de gemeente in gesprek met de huurders en de eigenaren van die woningen: wanneer gaan de huurders er uit, wat zijn de plannen; wat wil de eigenaar vervolgens met de woning doen? In 2025 wil de gemeente in gesprek met de permanente bewoners: op dat moment kijken we wie er dan nog wonen, en wat hun plannen zijn.

In de tussentijd is er een mogelijkheid tot het aanvragen van een persoonsgebonden omgevingsvergunning; dit is voor eigenaren, niet voor huurders.

Op dit moment staan er bij de gemeente 18 woningen ingeschreven, dit zijn 32 personen.

Striks Erve geeft aan dat een deel hiervan (ca. 10 woningen) een gedoogverklaring heeft. Die pakt de gemeente al op.

Een deel is nu langverhuur, die kunnen straks mee in de korte verhuur. 2 willen dat sowieso, 1 moet dan nog wel veel doen, 1 twijfelt wat te doen. Stuk of 3 willen wel mee.

In verband met de (kortere) langverhuur heeft men wel behoefte aan duidelijkheid: wie mag er nu wel wonen en wie niet? Welke regels zijn er.

De gemeente licht toe dat de gedoogverklaring voorlopig blijft. Die zorgt ervoor dat sommigen voor een periode van 6 maanden op het park kunnen verblijven. Maar dan is er altijd zicht op iets anders, het is tijdelijk. Men mag hier niet wonen (hoofdverblijf hebben).

Het park is hier tevreden mee. Dat kan voor sommigen aantrekkelijk zijn om ook te verhuren.

Er zijn 3 echte langverhuurders. (2x familie van, 1x huurders die er al lang zitten).

De gemeente gaat na de zomer met deze mensen in gesprek: Wat willen ze, wat is de planning? En wat willen de eigenaren? Dit gesprek zal de gemeente van tevoren aankondigen en in overleg met het bestuur inplannen.

De rest van de verhuur gaat allemaal via [redacted] J, dus dat is goed in beeld. Dat loopt veelal via gedoogverklaring en een maximale termijn (in principe 6 maanden). En vooral de in winterperiode.

De eigenaren die er zelf wonen, dat is ca. 15%. Dat percentage wil het park voorlopig graag aanhouden. Dat zijn 6 woningen. Waarvan 3 woningen die een vergunning kunnen krijgen waarschijnlijk. Dus blijven er 3 over die dat niet hebben.

Het park wil het liefst een sterfhuisc constructie voor deze 6 woningen. Voor controle op het

park en calamiteiten etc. is het prettig als er een aantal permanente bewoners is. Liever dan een sterfhuisconstructie hebben ze dus eigenlijk een vast percentage van 15% bewoning.

De gemeente geeft aan dat dit laatste ingaat tegen de wens van de gemeente. Het lijkt goed om regelmatig te evalueren hoe het er voor staat: wie woont er nog, wie verhuurt etc. en hoe staat het met de controle op het park.

De gemeente checkt half april wat de inschrijvingen zijn; als het goed is, is dan een heel deel weg i.v.m. de gedoogverklaringen.

Het park vraagt wat de gemeente doet aan stimuleren van toerisme. De gemeente geeft aan dat er een bijeenkomst is geweest i.s.m. Ontdek Staphorst voor de gehele sector. Een afvaardiging van Striks Erve is hier bij aanwezig geweest. Daarnaast wordt dit jaar een toeristische visie opgesteld. Ontdek Staphorst is actief bezig met de promotie en productontwikkeling. En de gemeente pakt meer en meer regionaal op.

Striks Erve zit de verhuur nu wat stilvallen en is bang voor een terugval. Ze moeten het hebben van mensen die nog eens terugkomen, herhaalbezoek. Ze zijn bezig met een nieuwe website. Ze zijn wel wat beperkt in budget om echt grootse dingen op te pakken. Ze zien graag dat er meer wintervoorzieningen zijn/komen in Staphorst.

In een volgende afspraak praten we hier graag over door.

Striks Erve geeft nog aan dat de communicatie op dit moment via het bestuur naar de leden loopt. Er is geen onrust op het park, de communicatie loopt tot nu toe goed.

28-05-2024

Aanwezig namens Striks Erve:

- [REDACTED]
- [REDACTED] bestuurslid secretaris en werkgroep
- [REDACTED] beheerder en werkgroep (als deskundige)
- [REDACTED] en [REDACTED] werkgroep

Aanwezig namens de gemeente:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

M.b.t. het plan:

Striks Erve geeft aan dat ze 15% bewoning acceptabel vinden en hebben hier argumenten voor. En verder sterfhuisconstructie. Verder fijn dat de mogelijkheid tot langere verhuur er is, via gedoogverklaring.

Stavaza: 19 inschrijvingen, 14 woningen. Deel nog met gedoogverklaringen (7 mensen). 6 mensen zijn eigenaar en bewoner. 6 mensen langhuur.

Duidelijkheid over status plan

De vraag vanuit het park is of er een 'klap' op het plan gegeven kan worden. Want nu is er veel onzekerheid. De gemeente bespreekt dit in de stuurgroep en komt daar op terug.

Er zijn nu namelijk *6 personen die permanent wonen*, waarvan 2 a 3 voldoen aan de criteria, maar de rest niet. Voldoen die dan aan de term 'bijzondere omstandigheden'? En zo niet, wat moet er dan gebeuren? En belangrijk hierbij: wat houdt ook juridisch stand? Hier denken we als gemeente verder over na. Wellicht kan een gezamenlijke aanpak goed zijn, want het is nog wel onduidelijk hoe dit precies in zijn werk gaat en wat het kost.

Mbt de langhuurders: daarmee willen we na de zomer in gesprek gaan om te bepalen wat de plannen zijn en wat het verhaal is. Voor 2025 staat op de planning om de permanente bewoners te spreken.

De communicatie hierover zal de gemeente zelf oppakken. Maar de gemeente zal altijd bij het bestuur/ de werkgroep aangeven wanneer dit zal zijn. Dan zijn zij op de hoogte en kunnen ze eventueel de eigenaren laten weten dat dit er aan komt.

Overige zaken

Mbt de gedoogverklaring: als de termijn van 6 maanden is verstreken en iemand heeft een goede reden dat er nog geen andere woning is gevonden, dan is verlenging mogelijk. Diegene moet dit bij de gemeente aanvragen.

Verhuur; [redacted] geeft aan dat de verhuur goed gaat en voorloopt op voorgaande jaren. De verwachting was dat het iets in zou zakken maar Striks Erve heeft er nog geen last van. Verhuur van de hoeveelheid huizen blijft ongeveer gelijk. Als er straks meer huizen in de verhuur komen, moeten we goed monitoren of de bezetting goed blijft. Er is een nieuwe website, de promotie loopt goed. Daar zijn ze tevreden mee.

Sfeer: de sfeer op het park is goed, maar er is wel onzekerheid bij sommige mensen. Een tijdspad zou een deel van de onzekerheid weg kunnen halen.

27 augustus 2024, verslag Striks Erve, reactie op het ingediende plan

Het doel van het overleg is om de reactie op het plan van aanpak te bespreken. Wethouder Brinkman vertelt ter wille van gelijkheid aanwezig te zijn bij alle gesprekken bij de parken. Op hoofdlijnen wordt de reactie op het plan besproken.

Het plan gaat duidelijk in op de twee sporen. Zowel op het spoor van toerisme als op het spoor van de permanente bewoning.

Spoor Toerisme

Er bestaat ook nog steeds een licht grijs gebied over wanneer een woning permanent bewoond wordt. Dit heeft te maken met het vestigingsadres en met name het gebruik van de bewoner.

Korte verhuur of een tweede woning wordt gezien als recreatief gebruik.

Er worden al de volgende stappen gemaakt:

- Aanleg routepaaltje
- Wegmarkering van het fietspad.
- Ook wordt het fietspad gefinaliseerd.

Graag willen we het gesprek aangaan met de eigenaren van de lange verhuur. Wij zullen hen zelf benaderen, eventueel in overleg met J

Spoor Permanente bewoning

Lange verhuur van max een jaar naar max een halfjaar vanuit park Het Striks Erve.

3 aflopende huurders in november, hoe gaan we om met mensen die druk op zoek zijn. Mensen zouden dan willen verlengen want ze hebben niks anders. Volgens het park is het geen probleem, maar hoe kijkt de gemeente en het projectteam ernaar?

- Ⓟ Gedoogverklaring geldig tot de genoemde datum daarop; meestal is dat de datum waarop de huurovereenkomst afloopt. Via Janieta aanvragen van verlenging.

Gesprekken met de lang verhuurders gaan ook zorgen voor verduidelijking van beide kanten.

De vraag is of de beheerder J bereid is om de eigenaren te benaderen om in gesprek te gaan met de gemeente. Mits bestuur akkoord is. Dit is vanuit de gemeente iets persoonlijker dan dat de gegevens uit de systemen worden gehaald en direct contact opgenomen wordt met de eigenaren. Maar het is uiteindelijk wel een zaak tussen gemeente en eigenaren.

J bespreekt dit met J

Doel van 0% permanente bewoning heeft eventueel als gevolg dat zaken als veiligheid en bezetting in gevaar komen. De gemeente geeft aan dat dit een continu proces wordt van monitoring. Met de sterfhuisconstructie en de persoonsgebonden omgevingsvergunning wordt het percentage 0% ook niet gehaald en dat is begrijpelijk maar het streven is wel naar totaal recreatief gebruik.

Door in gesprek te gaan zijn de grenswaarden/voorwaarden van de persoonsgebonden omgevingsvergunning niet geheel in beton gegoten. Urgentie kan belangrijker zijn dan duur. Kortom het komt aan op maatwerk en rekening houden met persoonlijke omstandigheden.

Er wordt aangegeven dat in de vorige notulen mist dat we als gemeente openstaan voor een sterfhuisconstructie.

- Ⓟ We hebben aangegeven dat we dit bespreekbaar willen maken, maar dat hiervoor de daadwerkelijke gesprekken met de eigenaren nodig zijn. We moeten eerste elke situatie weten.

Mbt de persoonsgebonden omgevingsvergunning is er een vraag over het Bouwbesluit; hoe dat opgepakt moet worden.

- Ⓟ We zijn nog bezig met het uitzoeken wie die de check aan het bouwbesluit kunnen uitvoeren.

De gesprekken die we gaan voeren met langverhuurders of bewoners gaat via de eigenaren. In sommige gevallen kan het zijn dat J meer weet over de verhuur dan de verhuurder zelf. Maar in principe spreken we de eigenaren aan.

Vraag vanuit Striks Erve is of de positieve medewerking met de gemeente uniek is in het project Vitale Vakantieparken of dat alle parken deze verstandshouding hebben?

- Ⓟ Per park is dit anders. We zijn erg blij met de positieve houding van Striks Erve.

Andere vraag is of met ieder park ingezet moet worden op recreatieve verhuur? Is dat wel realistisch?

- Ⓟ Voor alle parken geldt dat ingezet moet worden op recreatief gebruik; dat kan ook tweede woning zijn.

Meer en meer zal de vraag komen hoe lang je in de vakantiewoning zelf mag verblijven. Ook voor mensen die het wel willen verhuren.

- Ⓟ Het is van belang dat mensen sowieso elders ingeschreven staan. En verder hun hoofdverblijf niet op het park hebben. Indien zij ook gaan verhuren is de verwachting dat zij zelf niet hun hoofdverblijf op het park hebben. Maar er zijn altijd randgevallen.

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