

Westerbork 9 januari 2023

Betreft: reactie op voorgenomen college besluit Oostermaat

Aan het college van Burgemeester en Wethouders en raadsleden van de gemeente Midden-Drenthe,

De Oostermaat is niet geschikt voor permanent bewoning blijkt na onderzoek in het kader van het project Vitale Vakantieparken (VVP) lezen wij in De Krant van Midden-Drenthe. Als reden wordt ligging en het gebrek aan draagvlak bij bewoners aangevoerd.

Wij schrikken hiervan.

De geschiedenis

Bungalowpark de Oostermaat is aangelegd begin jaren zestig van de vorige eeuw op voormalig landbouwgrond. Het park bestaat uit 38 huisjes op eigen grond, per huisje gemiddeld 400m². Het totale park is ca 4 hectare groot waarvan 1 hectare in beslag wordt genomen door de privé kavels waarop de huisjes staan en de toegangspaden. De overige 3 hectare is eigendom van en wordt beheerd door de VvE. In de loop der jaren is het park langzaam maar zeker door de natuur 'ingesloten' en is het vanaf de omgeving doelbewust grotendeels verborgen achter een brede strook van bomen en struiken.

Eind jaren negentig was het park inmiddels dermate verouderd dat het als recreatiebestemming steeds minder aantrekkelijk werd gevonden. Behalve de huisjes waren (en zijn) er geen extra voorzieningen. Er werd niet of nauwelijks geïnvesteerd. Steeds meer huisjes werden door de eigenaren gebruikt als woonoplossing in de toen ook al krappe woningmarkt.

Rond 2003 heeft de landelijke overheid geconstateerd dat het wonen op recreatieparken gekoppeld aan de mogelijkheid om je op dat adres ook in te schrijven bij de gemeente niet conform bestemmingsplannen was en derhalve ook niet wenselijk. De zittende bewoners konden een gedoogvergunning aanvragen onder voorwaarde dat de woning voldeed aan de gestelde bouwtechnische wooneisen, nieuwe bewoners werd bij inschrijving te kennen gegeven dat dit slechts onder bepaalde omstandigheden voor een korte periode mogelijk was. Op de Oostermaat kregen ruim tien bewoners destijds een gedoogvergunning. Ondertussen was de grond van de Oostermaat van pacht van de gemeente overgegaan in eigendom van de VvE en de particuliere eigenaren van de bungalows.

Van lieverlee trok de Oostermaat steeds meer mensen die op zoek naar woonruimte hier een al dan niet tijdelijke huisvesting vonden, mede veroorzaakt door de krappe woningmarkt, maar ook door personen die wel elders wel een eigen woning hadden maar liever semipermanent op de Oostermaat recreëerden. Al dan niet ingeschreven als woonachtig op de Oostermaat bij de gemeente.

Vitaliteit van de Oostermaat

Veel eigenaren, met name de permanente bewoners zijn blijven investeren in en rond hun bungalow. De Oostermaat is een klein parkje zonder een beheerder, dus gebeurt het toezicht op het groenbeheer op basis van betrokkenheid van de leden zelf. Eigenaren van een bungalow zijn verplicht lid van de VvE en dienen zich dus te houden aan de statuten en de afgesproken regels op het park.

Eigenaren die ook buiten het hoogseizoen en/of de weekenden op het park zijn, voelen zich over het algemeen betrokken en hebben belang bij een duurzaam beheer en sociale veiligheid.

Uit een enquête onder de leden in 2014 onderschreef een ruime meerderheid van de leden het belang van permanente bewoners op de Oostermaat. Zij vergroten het gevoel dat er toezicht is op momenten dat meerdere bungalows niet in gebruik zijn. Ook gaf men aan dat het groenbeheer in

de singels tussen de bungalows, het ontbreken van straatverlichting, zodat donker ook echt donker is, en de rust tot de kernwaarden van het park horen.

Tijdens de raadsontmoeting van 27 oktober 2016 werd beschreven wat de gemeente verwacht van de vertegenwoordigers van de parken. Dat was o.a:

- Het inbrengen van een onderbouwd en gedragen standpunt.
- Goede samenwerking met de gemeente en gesprekken met een open vizier.
- Expertise op dit thema van bewoners en parken kan door de gemeente gebruikt worden.

Ook werd hierbij de volgende conclusie getrokken: *De oplossing moet dan ook flexibel zijn en per park is maatwerk nodig.*

Mede omdat het aantal bewoners met een gedoogvergunning langzaam afnam en het belang van al dan niet permanente bewoning binnen de VvE een discussie was, is in december 2016 een extra ledenvergadering georganiseerd en waarbij alle aanwezige leden zich positief hebben uitgesproken over de mogelijkheid van dubbelbestemming: de bestemming van het park blijft recreatie maar er komt naast de mogelijkheid om de woningen recreatief te gebruiken ook de mogelijkheid om de woningen permanent te bewonen.

Als belangrijkste voordelen van dubbelbestemming zien de leden van de Oostermaat dat hiermee de huidige rechtsongelijkheid – die nu soms tot spanningen leidt - wordt opgeheven en dat de vitaliteit van het park wordt vergroot. Voor het park is de belangrijkste zorg dat de waarden van het park - rust, natuur, duisternis – ook naar de toekomst geborgd blijven. De vereniging heeft daar een goed beleid op, en zal dit in de toekomst nog verder moeten aanscherpen. Deze visie hebben 11 januari 2017 uitgebreid beschreven en aan het college van Burgemeester en Wethouders en leden van de raad gestuurd. Hier kwam geen direct antwoord op. Wel werd er ondertussen een provinciaal vitaliteitsonderzoek opgezet voor vakantieparken in Drenthe (27 juni 2017, Provincie Drenthe, Recreatieschap Drenthe, Recron). Ook daar werd gesteld: Hierbij is maatwerk het uitgangspunt, vanuit de gedachte 'één park – één plan'.

Het projectbureau Vitale Vakantieparken werd opgezet. Uit onderzoek kwam naar voren dat de Oostermaat viel in het rode vlak: geen perspectief en geen kwaliteit. Er diende dus wat te gebeuren. Van ons park werd een Quick Scan Transformatie opgesteld. De Quick Scan geeft een goed beeld van het park. In de eindconclusie wordt het volgende gesteld:

Er is geen eenduidige, min of meer voor de hand liggende en door zowel de gemeente als het VvE-bestuur gedragen richting voor transformatie. Dat zit 'm niet zozeer in een verschillende analyse van de kansen en opgaven als wel in het feit dat recreatief gebruik en permanente bewoning op dit moment gelijk opgaan en de keuze voor een van deze functies voors en tegens heeft. Om goed af te pellen wat de voor De Oostermaat beste keuze zou zijn is een nadere verdieping nodig, een uitwerking van de verschillende scenario's: terug naar volledig recreatief gebruik, door naar volledig permanente bewoning en een 'gulden middenweg'. Bij elk van die scenario's zou de instandhouding en versterking van de bestaande ruimtelijke (natuurlijke, landschappelijke) kwaliteit het uitgangspunt moeten zijn en een werkbare, leefbare, houdbare en handhaafbare toekomst de opgave. Het zou goed zijn dat de vertegenwoordiger van de gemeente en van de VvE, desgewenst ondersteund door de Taskforce, deze opgave aangaan.

Wat nu?

En hierna is het stil geworden....tot het moment waarop wij via de beleidsmedewerker van de gemeente te horen krijgen dat de B en W voornemens het proces waarin we zitten en de aanbevelingen naast zich neer te leggen en de Oostermaat als ongeschikt voor permanente bewoning te beschouwen. En, ja, daar schrokken we van!

Wij willen graag een stapje terug in de besluitvorming. Een nieuw actueel onderzoek naar het draagvlak bij de eigenaren van de Oostermaat (In 2017 was slechts één van de 38 eigenaren tegen recreatieve permanente bewoning op de Oostermaat) lijkt ons wenselijk.

De Oostermaat is dankzij inspanningen van de VvE in de zestig jaar dat het nu bestaat verandert van een kaal stuk bouwland in een natuurgebied met daarin 38 bungalows op kavels van 400m². Het beheer van de bosstroken en de veldjes, zo'n 3 hectare, heeft er voor gezorgd dat de rijkdom aan natuur enorm is. Vele zeldzame vogelsoorten voelen zich hier thuis; putters, goudvinken, appelvinken, koekoeken, goudhaantjes, vier soorten spechten, staartmezen, raven, enzovoort. Afgelopen jaar heeft een ooievaar ook de Oostermaat uitgekozen om zich, hopelijk permanent, te vestigen. Er springen hier kikkers en padden rond, de alpensalamander, de adder en hagedissen voelen zich, dankzij ons beheer, hier thuis! Reeën, vossen, eekhoorntjes, diverse soorten muizen en ook de das weten waar de Oostermaat ligt en laten zich hier zien. De bloemenrijke kruidenlaag trekt tientallen soorten vlinders, zweefvliegen, sluipwespen, wilde bijen en andere insecten. In dat opzicht zijn wij, door de wijze waarop we de natuur ruimte geven en stimuleren, een ideale burens van Staatsbosbeheer.

Door permanente bewoning op het park met duidelijke restricties toe te staan strijken hier juist mensen neer die energie kunnen en willen leveren om dit beheer duurzaam te maken. Dus wel wonen, maar geen grotere huizen dan voor recreatiewoningen geldt, geen straatverlichting maar wel buitenverlichting met een bewegingssensor, dus geen bedrijfsactiviteiten aan huis maar uitsluitend wonen, beperkt motorisch lawaai bij het beheer en zoveel mogelijk rust. Wij denken dat wij met een duidelijk op de natuur afgestemd gebruik van de bungalows op de Oostermaat juist verrijkend zijn voor de omliggende natuurgebieden. Gasten die voor een weekend, een weekje of slechts enkele weken een bungalow bezoeken zullen niet snel bijdragen aan het natuurnodige beheer is onze ervaring! De gasten die nu wel komen in de huisjes die recreatief verhuurd worden genieten, net als veel dieren, van de geborgenheid van deze omgeving dankzij de inspanningen van vrijwilligers op Oostermaat.

Samenvattend

Het feit dat ruim 75% van de oppervlakte van de Oostermaat beheerd wordt als natuurgebied heeft een positieve invloed op het omringende cultuur- en natuurlandschap. Dit beheer staat en valt bij de vrijwillige inzet van leden van de VvE.

De VvE werkt daarbij samen met Landschapsbeheer Drenthe. Het beheer is er mede op gericht om de groene omzoming van het park te behouden en waar nodig te herstellen.

Veel eigenaren, zowel permanente bewoners als eigenaren van bungalows die recreatief gebruikt worden (voor verhuur en/of eigen eigengebruik), zijn zelf actief om het duurzame en natuurlijke karakter van het park te beheren en waar nodig te versterken en zij worden daarbij gestuurd en gesteund door bindende afspraken die zijn vastgelegd in de statuten en reglementen van de VvE. Hiervoor ligt de regierol bij de groenbeheercommissie van de Oostermaat.

U bent uitgenodigd om hier een wandeling te komen maken en willen graag met u in gesprek voordat u over de toekomst een definitief besluit neemt!

Met vriendelijke groet,
namens de Groenbeheercommissie, de bewoningscommissie en het bestuur van de VvE
Bungalowpark de Oostermaat in Westerbork,

Eddy Wijnsma