

Onderwerp Vitale vakantieparken - procesvoorstel**Informatie**

Datum	13 februari 2023	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Tiny van Hoek	☒ Financieel adviseur: Klaas Jan Wijk
Zaaknummer	2999961	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Schans	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☒ Communicatieadviseur: Marja Bouwer
		☐ Inkoopadviseur:
		☐ Team:
		☒ Naam medewerker: Remi Osinga, Iris Hofstee, Marie-Cecile Hatzmann
		☒ Inspraak/adviesorgaan: Taskforce VVP

Aanleiding/voorgeschiedenis

Naar aanleiding van de behandeling van het agendapunt over Vitale Vakantieparken in de raadscommissie Ruimte en Groen van 12 januari 2023, wil de raad een besluit nemen over het verdere proces van de sporen Transformeren en Revitaliseren van Vitale Vakantieparken. De raad verwacht een voorstel van het college en wil hierover met het college in debat. De raad wil daarna een besluit nemen over wat hij procedureel van het college t.a.v. dit dossier verwacht.

Tegelijk met het indienen van het procesvoorstel beantwoordt het college zoals toegezegd de vragen die tijdens en na de bespreking op 12 januari 2023 zijn gesteld en stuurt het college een overzicht van de verslagen van het afgelopen half jaar. Deze laatste komen vertrouwelijk beschikbaar op i-Babs.

Voorstel**Toelichting voorstel**

Hieronder gaan we eerst in op de beleidsuitgangspunten van het programma Vitale Vakantieparken en op het afwegingskader. Daarna komen we met een procesvoorstel voor de Pilot De Hullen. Vervolgens komen we met een procesvoorstel voor de overige verkenningsparken. We vragen daarbij bijzondere aandacht voor Thrianta. Tot slot gaan we in op de overige niet-vitale parken. Als bijlage 1 bij dit voorstel vindt u een overzicht van alle niet-vitale vakantieparken.

De beleidsuitgangspunten

In april 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Koersnotitie Vitale Vakantieparken. Bij de drie sporen 'Excelleren', 'Transformeren' en 'Preventie en Revitaliseren', hanteren we op grond van de Koersnotitie de volgende uitgangspunten (zie pagina 15):



1. Behoud van de recreatieve bestemming, tenzij...
2. Maatwerk, waarbij geldt: één park, één plan
3. Eén aanspreekpunt per park
4. Handhaven

Op pagina 15 van de Koersnotitie worden deze uitgangspunten verder toegelicht.

Naast deze algemene uitgangspunten zijn bij transformatie de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. We transformeren een park alleen indien dit past in een goede ruimtelijke ordening;
2. Transformeren moet een meerwaarde opleveren;
3. Het initiatief voor het opstellen van een toekomstvisie ligt bij het park/de eigenaren, de gemeente jaagt aan, faciliteert en ondersteunt;
4. Bij transformatie wordt het daarvoor vastgestelde stappenplan doorlopen;
5. De kosten voor transformatie komen voor rekening van het park/de eigenaren;
6. Een besluit over verevening is onderdeel van deze procedure.

Op pagina 19 tot en met 23 van de Koersnotitie worden deze uitgangspunten verder toegelicht.

Via een amendement is op pagina 19 onder het uitgangspunt 'Goede ruimtelijke ordening' de volgende tekst toegevoegd:

De parken willen misschien een gemengde vorm, inhoudende dat zowel permanente als recreatieve bewoning wordt toegestaan. Dit is geen optie binnen deze koersnotitie. Een park zal of de recreatieve bestemming behouden of overgaan naar permanente bewoning. Dubbel gebruik op een park kan ertoe leiden dat functies elkaar gaan bijten en dat er onduidelijkheid is, met alle gevolgen van dien.

In het raadsprogramma 2022-2026 heeft de raad geen verdere uitgangspunten opgenomen voor het programma Vitale Vakantieparken.

In het bestuursakkoord 2022-2026 heeft het college het volgende opgenomen:

Bij niet-vitale vakantieparken voert het college het bestaande beleid uit. Aanvullend daarop gaat het college in zijn voorstellen rekening houden met de volgende globale criteria.

- *De gemeente werkt mee aan het veranderen van de bestemming naar woonbestemming als een ruime meerderheid van minstens 2/3 van de eigenaren daar voorstander van is.*
- *Deze verandering is voor de gemeente budgettair neutraal.*
- *De woningen moeten in de basis van een goede kwaliteit zijn. Dit moet in heldere voorwaarden verwoord worden die zoveel mogelijk aansluiten aan de eisen voor gewone woningen.*
- *De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de noodzakelijke infrastructuur. Vergelijkbaar zoals dat op Lievingerveld gebeurt.*
- *Wanneer een verandering op basis van deze criteria niet mogelijk is, gaat de gemeente voorlopig uit van een uitsterfconstructie.*

Deze uitgangspunten zijn aanvullend op de uitgangspunten van de Koersnotitie. Als start toetsen we of tweederde meerderheid van de eigenaren voor transformeren is. Daarna zal het stappenplan doorlopen moeten worden en zal onderzocht worden of een woonbestemming passend is in een goede ruimtelijke ordening en op welke manier het een meerwaarde oplevert.

Het college stelt de raad voor:

1. Te bevestigen dat dit het beleidskader voor Vitale Vakantieparken is.
2. Aanvullend op het beleidskader in te stemmen met de uitgangspunten die in het Bestuursakkoord staan.

Het afwegingskader

Al vrij snel in het stappenplan Transformatie moet er bepaald worden of transformatie naar Wonen op een park kansrijk is of niet. Dit is een ruimtelijk vraagstuk. Eigenlijk is de vraag of het park een andere bestemming zou kunnen krijgen. Daarvoor moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende jurisprudentie de volgende vragen beantwoord worden:

1. Is de recreatiebestemming nog te verwezenlijken, gelet op de bestaande situatie, de wens van het park en de vitaliteit van de recreatiefunctie? Zo nee:
2. Is de nieuwe bestemming passend in een goede ruimtelijke ordening, gelet op de bestaande waarden, de effecten op de omgeving en de verwachte ontwikkeling? Zo ja of indien misschien:
3. Is transformatie naar deze bestemming haalbaar, gelet op het draagvlak op het park, eventuele privaatrechtelijke belemmeringen en de financiële situatie (met andere woorden: is deze bestemming uitvoerbaar)?

Indien ook uit de derde vraag minimaal een 'misschien' volgt, is een park kansrijk te noemen voor transformatie. Is het antwoord op vraag 1 'ja' of op de andere vragen 'nee', dan is het park niet kansrijk voor transformeren.

Uit de vragen en opmerkingen die gemaakt zijn tijdens en na de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Groen van januari maken we op dat nog niet helemaal duidelijk is hoe bovenstaande afweging werkt en hoe het college dit in december gedaan heeft. We vinden het belangrijk de raad hierin mee te nemen. Daarvoor gaan we een werkbijeenkomst organiseren, waarin we met de raad alle punten van het afwegingskader doorlopen. In bijlage 2 bij dit voorstel staat een opsomming van mogelijk toepasselijke wet- en regelgeving (dit hangt van de locatie af).

Pilot De Hullen

In 2019 heeft de raad het college gevraagd twee pilots aan te wijzen: één voor het excellentiespoor en één voor het transformatiespoor. Dit om ervaring op te doen. Voor het transformatiespoor heeft het college toen De Hullen aangewezen. Sindsdien houdt het college de raad op de hoogte van de pilot door middel van voortgangsbrieven.

Tijdens de behandeling in de raadscommissie Ruimte en Groen van januari 2023 heeft de raad de behoefte uitgesproken aan meer inhoudelijke informatie over De Hullen. Wat betreft het proces is bij het college sprake van voortschrijdend inzicht: het college heeft de behoefte om in de pilot meer inhoudelijk met de raad samen te doen.

Het college stelt de raad voor:

1. Het college organiseert een werkbijeenkomst over de pilot De Hullen, waarin de diepte ingegaan wordt wat betreft de problematiek rondom transformeren.
2. De afsprakenbrief wordt uiterlijk 1 juli 2023 ondertekend, waarmee de pilot zal zijn afgerond.
3. Het college evalueert daarna de pilot en bespreekt deze evaluatie met de raad.
4. Het college komt daarna met een procesvoorstel voor het verdere proces.

Ad 1. Het voorstel is dat we onafhankelijk deskundigen (juridisch, planologisch, etc.) van of via de Taskforce uitnodigen om tijdens de werkvergadering mee in gesprek te gaan.

Vraag aan de raad: biedt dit voor de raad voldoende comfort om over het onderwerp in gesprek te gaan? Of wil de raad zelf de invulling van deze avond bepalen? Of wil de raad zelf juridische kennis inhuren?

Ad 2. Bij het aanwijzen van de pilot heeft het college aangegeven dat er in de pilot een antwoord op de volgende vragen moet komen:

- Wie moeten daarbij worden betrokken en wat is hun rol?
- Welke acties moeten worden ondernomen om bij de gezamenlijk afgesproken gewenste positie te komen?
- Wanneer moeten die acties worden uitgevoerd?
- Wie is verantwoordelijk voor uitvoering van de te ondernemen acties?
- Hoe zien de kosten en baten van de transformatie er uit en wie gaat dat betalen?
- Wat zijn de veronderstelde risico's

In het Stappenplan Transformatie worden deze vragen beantwoord in stap 5, namelijk het ondertekenen van de afsprakenbrief.

In de bijlagen 3 en 4 bij dit raadsvoorstel vindt u het Stappenplan en het format van de afsprakenbrief.

Het gaat bij de afsprakenbrief om de intentie, de verschillende belangen, de vertegenwoordiging, mogelijke voorwaarden (en kosten), e.d. In de stappen daarna gaat het om maatwerk per park – de invulling van de ruimte, de specifieke park gebonden vraagstukken en kosten, enz. De ondertekening van de afsprakenbrief is een mooi markeringspunt voor het einde van de pilot.

Ad 3. Het college maakt voor de evaluatie een evaluatiemodel waarin beschreven staat op welke thema's, op welke wijze en met welke partijen de pilot wordt geëvalueerd.

Ad 4. Het collegevoorstel komt samengevat neer op:

1. Eerst samen een werkbijeenkomst houden
2. Daarna de pilot afronden
3. Vervolgens de pilot evalueren.

Pas daarna kan het college meer zeggen over de vervolgstappen en de streefplanning.

De overige verkenningsparken

Dit zijn de parken Thrianta, De Oostermaat, 't Vennegien, Chaletpark Timmerholt, De Veldhuizen en De Heerlickheyt.

Het college stelt de raad voor de volgende afspraken te maken over het proces:

1. Na afronding van de pilot De Hullen en na de werkbijeenkomst met de raad over de afwegingskaders maakt het college een overzicht van wat per park naar verwachting de afweging zal zijn.
2. Het college gaat hierover in gesprek met de vertegenwoordigingen van de parken, om te toetsen of alle informatie nog steeds compleet en juist is.
3. Het college verwerkt alle informatie, weegt de uitkomsten en neemt een standpunt in of transformatie haalbaar is of niet.
4. Het college legt de principebesluiten voor de parken adviserend voor aan de raad.
5. Het college bespreekt de uitkomsten met de vertegenwoordigingen van de parken en gaat met hen in gesprek over het vervolgproces.
6. Het college legt de raad een procesvoorstel voor het vervolg voor, inclusief een voorstel voor de financiële dekking. Bij dit voorstel betreft het college de uitkomsten van de evaluatie van de pilot De Hullen.

Vraag aan de raad: kan de raad instemmen met dit proces en de rol die de raad hierin heeft?

Als de raad hiermee in kan stemmen, komt het college na afronding van de pilot De Hullen met een planning voor bovenstaande stappen. Het college blijft de raad periodiek informeren over de stadia waarin we met de verschillende parken zitten door middel van raadsinformatiebrieven, zodat de raad het proces kan volgen en inzicht heeft in de planning.

Proces Thrianta

Na de evaluatie van de pilot De Hullen kan Thrianta snel volgen. In een eerder onderzoekstadium is gebleken dat van de 7 verkenningsparken er twee het meest kansrijk zijn voor transformatie. Naast de Hullen bleek Thrianta ook potentieel te bieden. Gezien het feit dat de pilot met de Hullen (door in de raadsbrief van juni 2022 genoemde redenen) weinig voortgang had, is om de voortgang toch te behouden en de Taskforce VVP in te zetten waar mogelijk, gestart met het proces met Thrianta. Inmiddels vinden er regulier constructieve gesprekken plaats en zijn er mooie stappen gezet. De afsprakenbrief ligt klaar om te tekenen.

De overige niet-vitale parken

Dit zijn de parken De Bremkamp, De Eikenhorst, Pipodorp Oranje, De Raatakkers, Koolveen, Bungalowpark Hoogersmilde en De Bosrand.

Met de eerste drie vinden gesprekken plaats, omdat hier ontwikkelingen zijn. Zo zijn van de Bremkamp alle objecten verwijderd en hebben De Eikenhorst en Pipodorp Oranje een nieuwe eigenaar gekregen. Op een geschikt moment wordt de raad hierover uiteraard bijgepraat.

De andere parken hebben zich nog niet bij ons gemeld en er is op dit moment geen capaciteit om hier actief naartoe te gaan.

Alternatieven

Zoals gezegd, lopen de gesprekken met Thrianta voorspoedig. De afsprakenbrief ligt klaar om te tekenen. Door te wachten op de evaluatie van het proces De Hullen, loopt Thrianta vertraging op. Het

is goed te onderbouwen om pas na de evaluatie door te gaan met de andere parken. Echter, daardoor missen we wel de kans om de ervaringen met Thrianta ook bij de evaluatie te betrekken. Zo zet je goede en minder goede ervaringen naast elkaar om van te leren.

Daarom hebben we voor Thrianta nog nagedacht over een alternatief proces, ook gelet op de al gedane inzet. Dit proces sluit dan aan bij dat van de pilot De Hullen en ziet er dan zo uit:

1. Het college legt de raad adviserend het principebesluit/tussenbesluit voor Thrianta voor. Dit zal in april zijn. (voor De Hullen is dit al in oktober 2020 gedaan)
2. De afsprakenbrief wordt uiterlijk 1 juli 2023 ondertekend.
3. Het college neemt de ervaringen met het met Thrianta doorlopen proces mee in de evaluatie van de pilot De Hullen.
4. Het college komt daarna met een procesvoorstel voor het verdere proces met Thrianta.

Dit heeft ook als voordeel dat de huidige positiviteit en inzet op het dossier Thrianta niet verloren zal gaan in de tijd die nodig is voor het proces op de parken waarbij het nog niet duidelijk is of ze voor transformatie in aanmerking komen.

Randvoorwaarden

Draagvlak en participatie

De raad heeft de vraag gesteld op welke manier de bewoners en eigenaren van de woningen op de parken beter in dit proces kunnen worden meegenomen, om zo onduidelijkheden te voorkomen.

Eén van de uitgangspunten van de Koersnotitie is: één aanspreekpunt per park. Als gemeente kunnen we niet met alle eigenaren afzonderlijk om de tafel gaan. Dat is praktisch onhaalbaar. Gedurende het hele proces blijft het dan ook belangrijk dat de eigenaren goed verenigd zijn en een vertegenwoordiging aanwijzen die het mandaat krijgt om met de gemeente te praten. Wanneer dit ontbreekt, komt het proces stil te liggen.

In het procesvoorstel staat dat we in gesprek gaan met een vertegenwoordiging namens het park. De verantwoordelijkheid voor en het daadwerkelijk realiseren van de communicatie naar de overige eigenaren ligt bij deze vertegenwoordiging. Wel is een van de leerervaringen in Midden-Drenthe, maar ook in de andere gemeenten die actief zijn met transformaties naar wonen, dat de gemeente zelf ook een rol moet nemen in het periodiek informeren van alle bewoners.

Risico's

In de Koersnotitie zit een juridisch aandachtspunt. In de Koersnotitie is via een amendement opgenomen:

Bij het spoor transformeren waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar permanente bewoning zullen we een transitiefase hanteren, waarbij: a) Percelen direct kunnen overgaan naar permanente bewoning, mits de woning voldoet aan het bouwbesluit. b) Percelen tenminste en uiterlijk bij verkoop dienen over te gaan naar permanente bewoning, waarbij de (toekomstige) woning dient te voldoen aan het bouwbesluit.

Het klopt dat de woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, wanneer er permanent in gewoond wordt. Het is echter juridisch niet mogelijk om af te dwingen dat percelen bij verkoop over dienen te gaan naar permanente bewoning. Wel is het mogelijk dat VVE's en eigenaren dit privaatrechtelijk afspreken, maar wij als gemeente kunnen het niet afdwingen. Eigendomssituaties staan los van het

bestemmingsplan. Het overgangsrecht bij het bestemmingsplan regelt dat het recreatieve gebruik mag blijven bestaan. Tenzij het gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Dan is het overgangsrecht uitgewerkt.

Financiële gevolgen

Verdere deelname aan het Programma Vitale Vakantieparken kost € 21.085,- per jaar voor de jaren 2023-2024. De totale kosten à € 42.170,- worden verwerkt.

Voor de overige uitvoering van het programma VVP werken we vraaggestuurd. Dat houdt in dat als een park zich aanmeldt voor het traject 'Uitblinkers', we op dat moment daarvoor met voorstellen naar het college / de raad gaan voor de dekking van de benodigde budgetten en deze via de reguliere P&C cyclus op nemen. Hetzelfde geldt voor de trajecten 'Transformeren' en 'Revitaliseren'.

Personele gevolgen

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Publicatieniveau

Openbaar

Overig

/

Vervolgprocedure/communicatie

Zie procesvoorstel voor de vervolgprocedure.

Na instemming van de raad met het proces stelt het college voor de uitvoering een communicatiewerkplan op met daarin communicatiemomenten gekoppeld aan de planning.

Bijlagen

- Bijlage 1 Overzicht niet-vitale vakantieparken
- Bijlage 2 Overzicht wet- en regelgeving
- Bijlage 3 Transformatieproces
- Bijlage 4 Format afsprakenbrief
- Memo raad toezending verslagen en beantwoording vragen VVP
- Memo raad beantwoording vragen VVD
- Geconsolideerde versie Koersnotitie