

**Onderwerp** Vitale Vakantieparken - Tussenbesluiten transformatiespoor**Informatie**

|                              |                           |                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum</b>                 | 7 december 2022           | Overleg gepleegd met:                                                           |
| <b>Behandelaar</b>           | Melanie Gils-van der Loo  | <input type="checkbox"/> Financieel adviseur:                                   |
| <b>Zaaknummer</b>            | 2929208                   | <input type="checkbox"/> Personeelsconsulent:                                   |
| <b>Portefeuillehouder</b>    | Wethouder Schans          | <input type="checkbox"/> Medewerker bestuur en juridische zaken:                |
| <b>Besluitvormend orgaan</b> | Commissie Ruimte en Groen | <input type="checkbox"/> Communicatieadviseur:                                  |
|                              |                           | <input type="checkbox"/> Inkoopadviseur:                                        |
|                              |                           | <input type="checkbox"/> Team:                                                  |
|                              |                           | <input checked="" type="checkbox"/> Naam medewerker: Tiny van Hoek, Remi Osinga |
|                              |                           | <input type="checkbox"/> Inspraak/adviesorgaan:                                 |

**Aanleiding/voorgeschiedenis****Koersnotitie Toekomst Vakantieparken Midden-Drenthe**

In april 2021 heeft de gemeenteraad de Koersnotitie Toekomst Vakantieparken Midden-Drenthe vastgesteld. Daarin zijn de volgende parken aangewezen als 'verkenningsparken':

- De Hullen nabij Drijber
- Thrianta nabij Spier
- 't Vennegien nabij Spier
- De Veldhuizen nabij Hoogersmilde
- De Heerlickheyt nabij Hoogersmilde
- De Oostermaat nabij Westerbork
- Chaletpark Het Timmerholt nabij Westerbork

Dit zijn de parken waarmee we in eerste instantie de mogelijkheden voor transformatie gaan onderzoeken. Op het park De Hullen loopt een pilot. De besluitvorming daarover volgt. U wordt nu gevraagd om opiniërend over de zes andere verkenningsparken te spreken.

Bij de Koersnotitie heeft de raad een amendement vastgesteld, inhoudende:

'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.'

**Stappenplan Transformatie**

In de Koersnotitie is als uitgangspunt opgenomen dat we bij transformatie het daarvoor door de Taskforce Vitale Vakantieparken opgestelde Stappenplan Transformatie doorlopen:

*Fase 1: Verkenning*

Stap 1: de gemeente bepaalt welke parken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen. Dit hebben wij gedaan in de Koersnotitie.

Stap 2: uitvoeren quickscan, een eerste haalbaarheidsstudie. In de Koersnotitie staat dat we in 2021 voor alle verkenningsparken deze quickscan uitvoeren. Deze quickscans hebben we in 2021 inderdaad uitgevoerd. Daarin is de kansrijkheid van transformatie onderzocht. Uit de quickscans komt een genuanceerd beeld: zowel wonen als recreëren zijn denkbaar, met beide voors en tegens.

Stap 3: bepalen welke van de in de quickscan genoemde punten bepalend zijn voor het vervolg.

Stap 4: het nemen van Tussenbesluit I. Dit kan zijn een go (het transformatieproces kan verder) of een no go (het transformatieproces kan niet verder). In het geval van een go wordt vervolgens een afsprakenbrief opgesteld waar beide partijen mee in moeten stemmen, zodat er voorafgaand aan het proces duidelijkheid is over rollen en verantwoordelijkheden.

Op dit moment zijn we aangekomen bij stap 4.

### **Nota Toekomst Vakantieparken 2022**

Op 25 januari 2022 is een uitvoeringsprogramma voor het jaar 2022 vastgesteld, onder de naam Nota Toekomst Vakantieparken 2022. Hierin staat dat de quickscans aantonen dat een beperkt aantal parken kansrijk is om het transformatieproces te vervolgen. De andere parken niet. Het college heeft op basis hiervan voorgenomen tussenbesluiten genomen over het vervolg van het transformatieproces.

## **Voorstel**

### **Toelichting voorstel**

U wordt gevraagd om de voorgenomen tussenbesluiten voor het transformatiespoor Vitale Vakantieparken opiniërend te bespreken. De vraag die hierbij centraal staat is als volgt:

*In hoeverre bent u het eens met de voorgenomen tussenbesluiten voor de verschillende parken?*

Een toelichting en afweging per park en de voorgenomen tussenbesluiten zelf, zijn hieronder nader uitgewerkt.

## De Tussenbesluiten per park

### *Chaletpark Het Timmerholt: no go*



Chaletpark Timmerholt ligt ten oosten van Westerbork, tegen het vitale park 'Landgoed Het Timmerholt' aan en tegenover het vitale park 'Drentse Lagune'. Op het park staan circa 45 chalets. Verder zijn er nog onbebouwde kavels. De chalets zijn in meer of mindere mate verbouwd/uitgebouwd. Op het park wordt zowel gerecreëerd als gewoond (voor korte of lange tijd).

Het park ligt in een beekdal in een nog zichtbaar esdorpenlandschap met kleine landschapselementen en doorkijkjes. Op korte afstand van Westerbork en Orvelte. Het is een toeristisch aantrekkelijk gebied, er is voldoende potentie. Het park ligt strak tegen twee commerciële recreatieve bedrijven aan, in een solitair recreatiecluster.

Gelet op de ligging van het park is transformeren naar een woonbestemming niet wenselijk. Naast de ligging betrekken we daarbij:

- dat de bestemming op het park Verblijfsrecreatie I is. Dat is de bestemming voor campings. Het is dan ook nooit de bedoeling geweest dat op dit park grotere bouwwerken dan chalets zouden verrijzen;
- dat wij voortdurende permanente bewoning van chalets onwenselijk vinden, gelet op de uitstraling en mogelijke problemen met het Bouwbesluit;
- dat circa de helft van de woningen nog recreatief wordt gebruikt;
- dat de markt voor verblijfsrecreatie gunstig is.

### *De Oostermaat: no go*



De Oostermaat is een recreatiepark dat bestaat uit 38 woningen en is gelegen tussen Westerbork en Orvelte, in het natuurgebied het Oosterveld. Het is in twee fases gebouwd in de jaren '60. De eigenaren zijn verenigd in een verplichte VVE. Van de 38 woningen worden er 19 (50%) bewoond. In 7 woningen wonen eigenaren met een persoonsgebonden gedoogbeschikking, in 7 woningen hebben de eigenaren ook een ander adres, maar verblijven voornamelijk op de Oostermaat en 5 woningen worden verhuurd voor niet-recreatief gebruik. Van de overige 19 woningen worden er 9 als tweede woning recreatief gebruikt, 8 recreatief verhuurd en staan er 2 leeg. De laatste jaren neemt de leegstand af en de recreatieve verhuur enigszins toe.

De Oostermaat is een ruimtelijk goed ingepast, zich bescheiden manifesterend park in een gebied met een waardevolle en goed beleefbare toeristisch-recreatieve kwaliteit. Het park heeft een groene uitstraling en de groenstroken zijn in eigendom bij de VVE en worden actief beheerd. Het park ligt in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De druk op de ruimte, op het groen en op de natuur zal hoger worden naarmate meer eigenaren er permanent gaan wonen. Bijvoorbeeld door het verwijderen van groen voor het plaatsen van aan- en bijbouwen, carports en schuurtjes en door het doorbreken van de groene omzoming voor uitzicht. Bij enkele bungalows is dit al te zien. Gelet op de ligging van het park is transformeren naar een woonbestemming niet wenselijk. Naast de ligging betrekken we daarbij:

- de groene uitstraling van het park en de randen rond het park;
- dat circa de helft van de woningen nog recreatief wordt gebruikt;
- dat de markt voor verblijfsrecreatie gunstig is.



### *Bungalowpark Thrianta: go*



Thrianta is een vakantiepark zonder recreatieve voorzieningen, dat bestaat uit 51 woningen en is gelegen in het bosgebied tussen Spier en Wijster. De eigenaren zijn verenigd in een verplichte VVE. Van de 51 huisjes worden er ongeveer 40 (80%) permanent bewoond. 26 daarvan door eigenaar-bewoners, 14 door huurders. Er zijn 9 gedoogbeschikkingen. De andere bewoners wonen er zonder toestemming. 11 eigenaren gebruiken de bungalow als tweede woning. Er is geen commerciële verhuur. Eind jaren '90 is de laatste commerciële verhuur verdwenen en in de jaren daarna is het aantal permanente bewoners toegenomen.

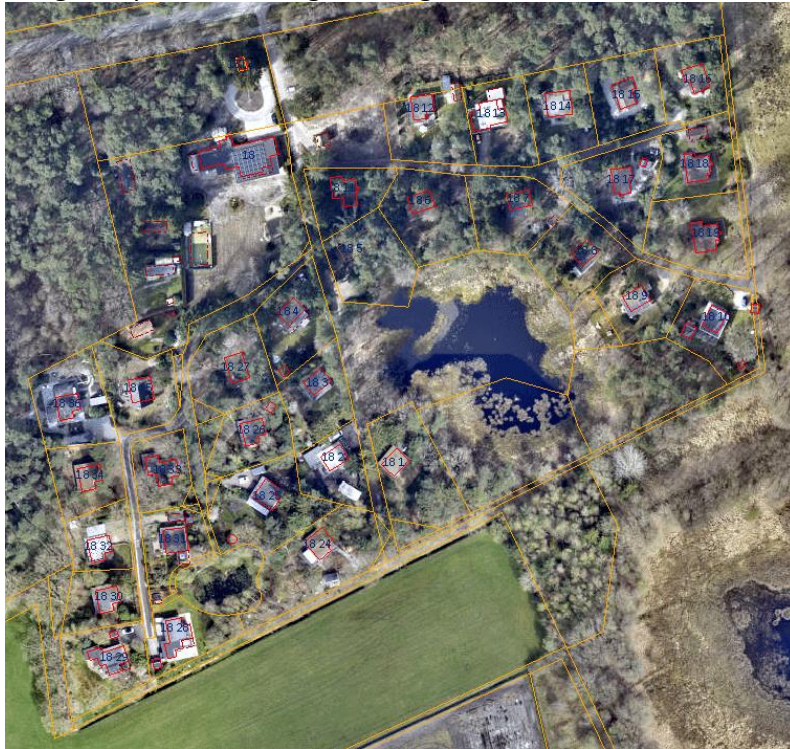
Thrianta ligt in het Natuurnetwerk Nederland, een kwetsbare locatie in een toeristisch-recreatief interessant gebied. Opvallend is dat de percelen veelal een heel besloten karakter hebben door hoge heggen van dichte wintergroene planten. De oorspronkelijke natuurlijke uitstraling is grotendeels verdwenen. Het park heeft daardoor grotendeels het karakter van een woongebied gekregen. Ook opvallend is dat op Thrianta, in tegenstelling tot op andere parken, het aandeel bewoners dat er al jaren woont, relatief groot is. Volgens de VVE komen veel bewoners ook uit de directe omgeving. Speculatie op het park lijkt veel minder aan de orde dan op andere parken.

De VVE wil dat permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt omdat dat aansluit bij het feitelijk gebruik sinds jaren. Gelet op de ligging van het park in kwetsbaar en toeristisch gebied, kan hier niet direct een ja of een nee op gegeven worden. Toch lijkt er potentie te zijn voor transformatie naar wonen, gelet op de uitstraling van het park en de bewoningssituatie. Wij stellen u voor te besluiten dat verder onderzocht moet worden of dit wenselijk en haalbaar is. De uitkomst ligt daarbij uiteraard nog niet vast. Het kan best zijn dat uiteindelijk blijkt dat transformatie toch niet wenselijk is.

Dat proces vraagt vooraf afspraken over een aantal uitgangspunten middels een afsprakenbrief,

zodat deze voor iedereen duidelijk zijn en partijen daarop aanspreekbaar zijn. Het proces kan alleen doorgang vinden als hiervoor intern budget en capaciteit worden gevonden. De besluitvorming daarover wordt separaat voorgelegd.

#### *Bungalowpark 't Vennegien: no go*



't Vennegien is een vakantiepark zonder recreatieve voorzieningen, dat bestaat uit 32 woningen en is gelegen in het bosgebied tussen Spier en Wijster. De eigenaren zijn verenigd in een verplichte VVE. Van de 32 woningen worden er circa 18 permanent bewoond. Eén eigenaar heeft een persoonsgebonden gedoogbeschikking. 12 eigenaren staan wel ingeschreven bij de gemeente, maar wonen er zonder toestemming en enkele permanente bewoners staan niet ingeschreven. Er vindt op kleine schaal verhuur plaats, deels recreatief, deels voor permanente bewoning. De afgelopen jaren zijn vrij veel woningen van eigenaar gewisseld en het aandeel permanente bewoners lijkt toe te nemen.

't Vennegien is een goed landschappelijk ingepast park met een overwegend bosachtige uitstraling. Het ligt in het Natuurnetwerk Nederland, een kwetsbare locatie. Bovendien ligt het in een toeristisch-recreatief interessant gebied. Gelet op de ligging van het park is transformeren naar een woonbestemming niet wenselijk. Naast de ligging betrekken we daarbij:

- dat het park nog de oorspronkelijke, bosachtige, uitstraling heeft;
- dat circa de helft van de woningen nog recreatief wordt gebruikt;
- dat er op één na geen gedoogbeschikkingen van kracht zijn; en
- dat de markt voor verblijfsrecreatie gunstig is.

De mogelijkheid om weer terug te gaan naar volledig recreatief gebruik (voor tweede woning) achten wij reëel en haalbaar.



### *De Veldhuizen: no go*



De Veldhuizen is een bungalowpark dat bestaat uit 44 woningen en is gelegen in het gebied tegen de gemeentegrens met Westerveld. De Veldhuizen ligt in de zone tussen het dorp Hoogersmilde en het Drents-Friese Wold. Dit is een typisch overgangsgebied met een mix aan functies: agrarisch gebruik, recreatief gebruik, wat verspreide bewoning in een besloten landschap.

Het park is in de jaren zestig in twee fases gebouwd en heeft een kenmerkende driehoekige vorm die wordt omsloten door aan de westzijde de Veldhuizenweg, aan de oostkant de Jannes Brugginkweg en aan de zuidzijde de weg De Veldhuizen. Alle gronden, dus zowel de percelen met daarop de woningen als de infrastructuur, zijn in eigendom van particulieren; er is geen gezamenlijk bezit. Er is geen (verplichte of vrijwillige) vereniging van eigenaren (VvE) of ander georganiseerd verband.

26 woningen worden permanent bewoond, waarvan er bij 12 woningen sprake is van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Het aandeel permanente bewoning ligt op 60 à 70%. Enkele eigenaren hebben twee percelen/huisjes, de meesten één.

De Veldhuizen is een landschappelijk goed ingepast, groen en licht onoverzichtelijk park, gelegen in een gebied dat qua natuurwaarden waardevol is en toeristisch-recreatief interessant is. Er ligt geen echte groenstrook of anderszins buffer om het park; de percelen aan de randen takken direct aan op de wegen. Toch heeft het geheel een tamelijk groene uitstraling omdat bij de meeste randkavels een variëteit aan soorten hoogopgaande beplanting is aangeplant en de bebouwing een stukje van de weg af ligt.

Het toestaan van permanente bewoning kan leiden tot aantasting van de kwaliteit van het groen. Bij diverse kavels die permanent bewoond worden, is dit al te zien.

Het park ligt in het Natuurnetwerk Nederland en tegen het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold. Dat maakt volledige permanente bewoning lastig te onderbouwen en te realiseren. Vanuit de natuurwetgeving wordt het gebruik als permanente bewoning namelijk als een zwaardere belasting voor de natuur gezien dan recreatief gebruik. Verder liggen rond het park meerdere vakantieparken en campings in een toeristisch waardevol gebied en dat laat zien dat er op zich voldoende toeristisch-recreatieve potentie is.

Gelet op de ligging van het park is transformeren naar een woonbestemming niet wenselijk. Naast de ligging betrekken we daarbij:

- dat het park nog de oorspronkelijke bosachtige uitstraling heeft, met groene uitstraling rondom;
- dat de markt voor verblijfsrecreatie gunstig is.

De hoge graad van permanente bewoning op dit park is wel een aandachtspunt voor het vervolg.

#### *Bungalowpark De Heerlickheit: eerst gebiedsvisie*



De Heerlickheit is een recreatiepark tussen de kern Hoogersmilde en het Drents-Friese Wold, waar circa 65 recreatiewoningen mogen staan. Het park is vanaf 2000 in ontwikkeling. In de jaren daarna zijn ongeveer 41 recreatiewoningen gebouwd, waarna de nieuwbouw stakte. De afgelopen jaren neemt het weer een vlucht en zijn de overige recreatiewoningen inmiddels vrijwel allemaal in aanbouw. De eigenaren zijn verplicht lid van de VvE.

Van de 41 recreatiewoningen worden er 31 permanent bewoond. 7 daarvan door de eigenaar zelf. 24 recreatiewoningen worden langdurig verhuurd. Er zijn 2 gedoogbeschikkingen. 10 recreatiewoningen worden gebruikt als tweede woning.

Die situatie is historisch gegroeid: het park is vanaf 2003 ontwikkeld voor rustzoekers die een ruime tweede woning zochten; in de praktijk waren dat veel ouderen. Na de crisis vanaf 2008 stakte de



ontwikkeling op het park: er zijn nauwelijks nog recreatiewoningen toegevoegd, de eigenaren die vanwege leeftijd hun recreatiewoningen probeerden te verkopen konden ze niet kwijt. Min of meer uit nood geboren zijn steeds meer eigenaren hun recreatiewoning gaan verhuren voor permanente bewoning. De laatste anderhalf jaar is er echter een kentering: bestaande recreatiewoningen worden sneller verkocht. De recreatiewoningen die nu in aanbouw zijn, zijn verkocht als recreatiewoning. Het sterke vermoeden is echter dat de nieuwe eigenaren ook plannen hebben om deze permanent te gaan bewonen.

Het park ligt direct tegen het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold aan, maar het ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland. Het park ligt in een groot recreatiecluster met zowel aan de noord- als zuidzijde vitale commerciële recreatiebedrijven en aan de oostzijde op grond van het bestemmingsplan nog mogelijkheden voor nieuwe commerciële recreatiebedrijven.

Het VVE-bestuur wil permanente bewoning mogelijk maken en ziet een 'terugkeer' naar volledig recreatief gebruik als niet-realistisch en onwenselijk. Ook wij hebben gezien dat de uitstraling van het park meer en meer begint af te wijken van die van een recreatief park. Echter, het park ligt direct naast een Natura 2000-gebied en tussen vitale parken in. Het wijzigen van de bestemming van De Heerlickheyt kan hier effect op hebben. De toekomst van De Heerlickheyt moet dan ook gezien worden in de context van de gehele omgeving.

Op pagina 22 van de Omgevingsvisie Midden-Drenthe hebben we het als volgt omschreven: 'Recreatie en toerisme: we willen de toeristische functie nabij Hoogersmilde behouden en versterken, waarbij er een goede balans is tussen recreatie en het omliggende natuurgebied. Het belevingspad is een mooi voorbeeld. We zoeken een oplossing voor de niet meer vitale recreatieparken door een gebiedsgerichte aanpak.'

We gaan de komende maanden een gebiedsvisie voor (de samenhang tussen) de parken in het gebied tussen het dorp Hoogersmilde en het Drents-Friese Wold ontwikkelen. Een dergelijk plan moet de basis zijn voor de onderbouwing van de keuze: recreatief gebruik of permanente bewoning en op welke wijze dit het beste kan worden bereikt binnen dit gebied. Deze keuze leggen we te zijner tijd voor aan het college.

### **Een overzicht van de voorgenomen tussenbesluiten**

Hier volgt een overzicht van de voorgenomen principebesluiten waarmee we duidelijkheid willen geven aan de eigenaren op de (meeste) parken:

- Chaletpark Het Timmerholt: niet transformeren
- De Oostermaat: niet transformeren
- Bungalowpark Thrianta: mogelijk transformeren, inhoudende: verder onderzoek doen en afspraken over het proces vastleggen. De uitkomst ligt nog niet vast.
- Bungalowpark 't Vennegien: niet transformeren
- De Veldhuizen: niet transformeren
- Bungalowpark De Heerlickheyt: ontwikkeling afhankelijk van gebiedsvisie.

### **Hoe nu verder in het geval van een no go?**

De parken waar het transformatiespoor geen vervolg krijgt, blijven recreatief. We gaan alle eigenaren een brief sturen om hen hiervan op de hoogte te brengen. Gelet op de woningmarktsituatie is het op dit moment niet evenredig om per direct tot handhaving over te gaan, maar op de lange termijn zal dit wel aan de orde zijn.

### **Alternatieven**

De belangenafweging is besproken bij de verschillende parken.

### **Randvoorwaarden**

De randvoorwaarden zullen in het vervolgtraject verder uitgewerkt worden.

### **Risico's**

Op alle parken is sprake van tegenstrijdige belangen. De duidelijkheid die we met deze besluiten geven, zal niet door alle eigenaren goed worden ontvangen. We verwachten dan ook de nodige nazorg te moeten leveren. Het is echter belangrijk nu wel duidelijkheid te geven.

### **Financiële gevolgen**

Er zijn op dit moment geen financiële gevolgen. Voor het vervolg van het transformatieproces is aanvullend budget nodig. Hiervoor volgt een separaat voorstel.

### **Personele gevolgen**

N.v.t.

### **Duurzaamheid**

Bij het opstellen van parkplannen en de gebiedsvisie is aandacht voor duurzaamheid.

### **Publicatieniveau**

Openbaar.

### **Overig**

N.v.t.

## **Vervolgprocedure/communicatie**

Na opiniërende behandeling van de voorgenomen besluiten door de commissie Ruimte en Groen wordt de besluitvorming door het college definitief gemaakt. Eigenaren worden daarna op de hoogte gebracht van de besluitvorming middels een brief.

### **Bijlagen**

- N.v.t.