

Transformeren, hoe gaat dat nu?

De ervaringen en bevindingen bij de aanpak van de transformatie van niet-vitale vakantieparken in Drenthe

Het programma

Een uitleg van de ervaringen en bevindingen bij de aanpak van de transformatie van niet-vitale vakantieparken in Drenthe

Door **Gerben Rouwenhorst**, transformatie-adviseur van de Taskforce VVP Drenthe

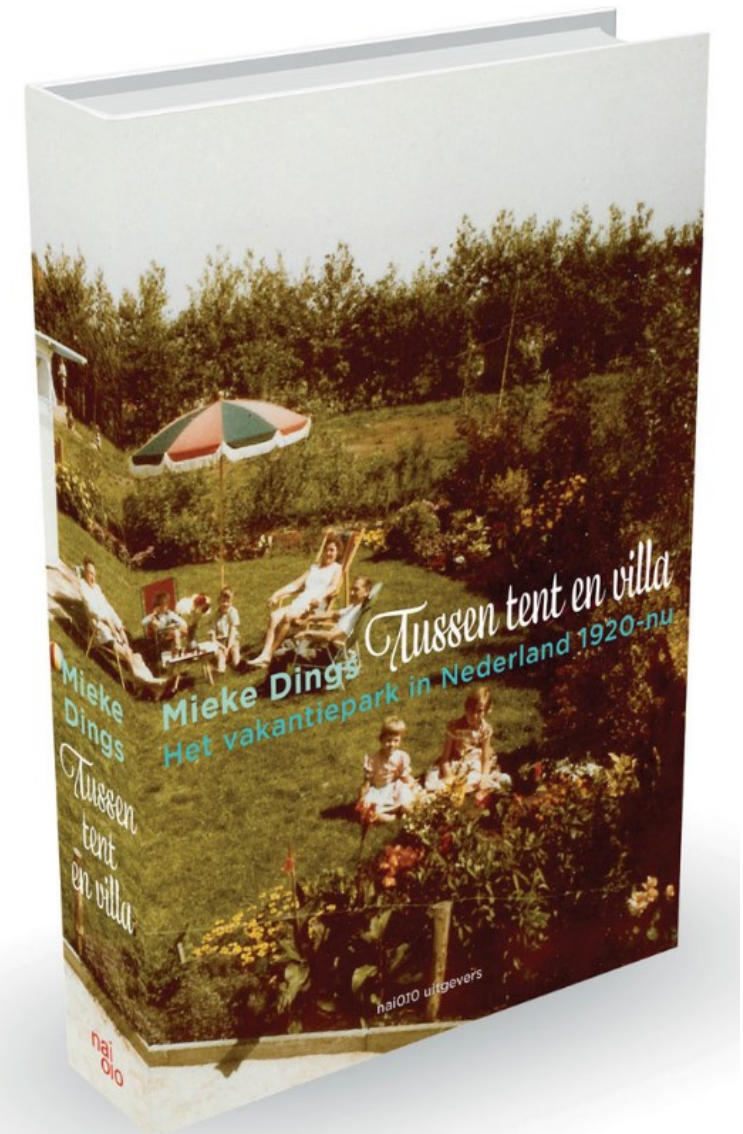


Hoe het begon...

Meer welvaart, meer vrije tijd, culturele veranderingen: de opkomst van de vakantieparken

Eerst aan de kust en op de Veluwe

Vanaf de jaren '50 ook in Drenthe



Er kwamen steeds meer parken...

Meer aanbod dan vraag
leidde tot marktfalen:
parken houden niet op te
bestaan, maar worden voor
andere doeleinden gebruikt



Waarom ingrijpen?

Vitaliseren van de sector

Impact op ruimte, natuur, beleving

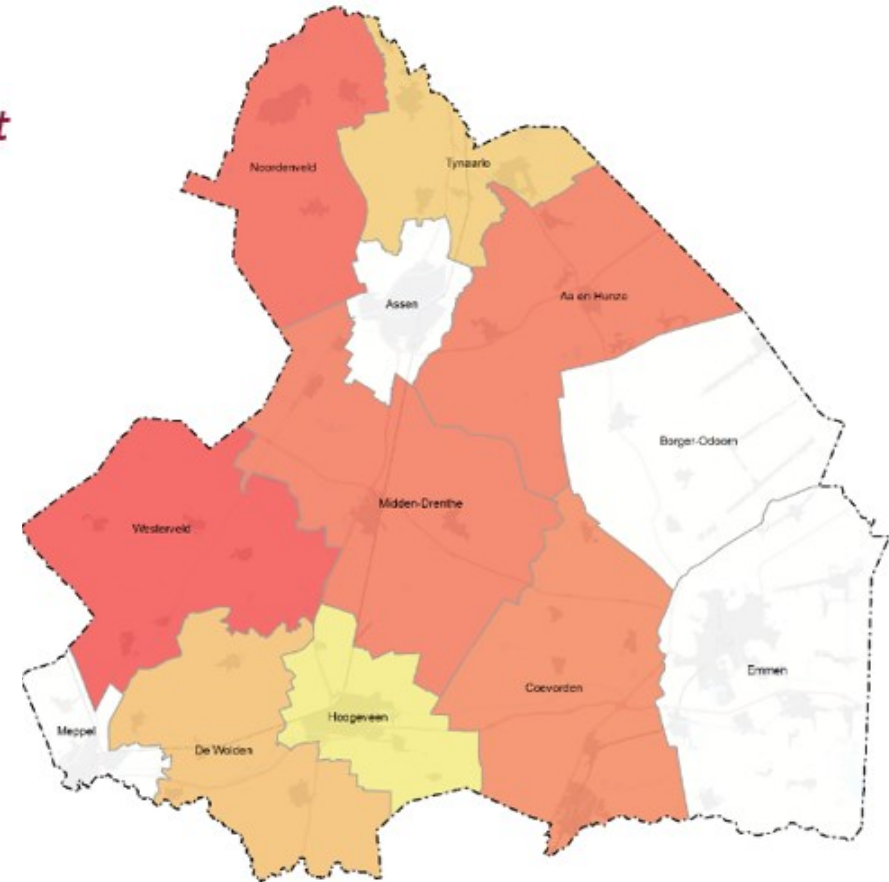
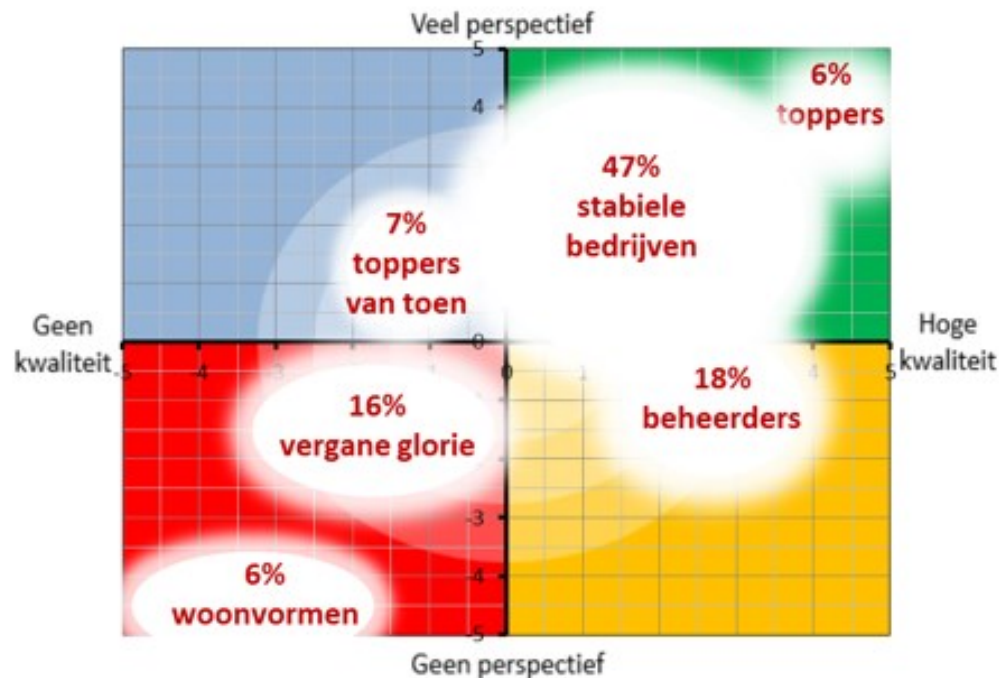
Aanpakken in plaats van laten gaan: nieuwe kansen, reguleren, opruimen

“onzekerheid verlamt, duidelijkheid geeft energie”



Transformeren: een van de drie sporen van:

Figuur 1.3. Vitaliteitsverdeling verblijfsrecreatie, in capaciteit



Vertrekpunt: analyse ZKA en Actieprogramma VVP, 2017/18

Transformeren....

“Het zoeken naar een andere invulling en/of bestemming voor een niet-vitaal vakantiepark, zonder toeristisch-recreatief perspectief”



Hoe pakken we dat in Drenthe aan?



Leren van de (beperkte) ervaringen elders



Parallellen met bijvoorbeeld gebieds-ontwikkeling, maar ook grote verschillen



Op een Drents-nuchtere wijze: met elkaar, al doende leren, gezond verstand gebruiken



Wat hebben we vanaf begin 2019 bereikt?

Aan de slag met parken en gemeenten, met vallen en opstaan

Ontwikkelen instrumenten, methodes, kaders hulpmiddelen

Het proces op een rij: een omschrijving van de stappen die er komen kijken bij transformatie

Geen blauwdruk, wel een richtsnoer



Uitgangspunten stappenplan transformatie

- Eén park, één plan
- Co-productie park-gemeente
- Kwaliteitsimpuls nodig
- Kosten en opbrengsten
- Leidraad, geen blauwdruk

Naar een andere bestemming
van uw vakantiepark



Informatie over alles dat bij een transformatie van een vakantiepark komt kijken

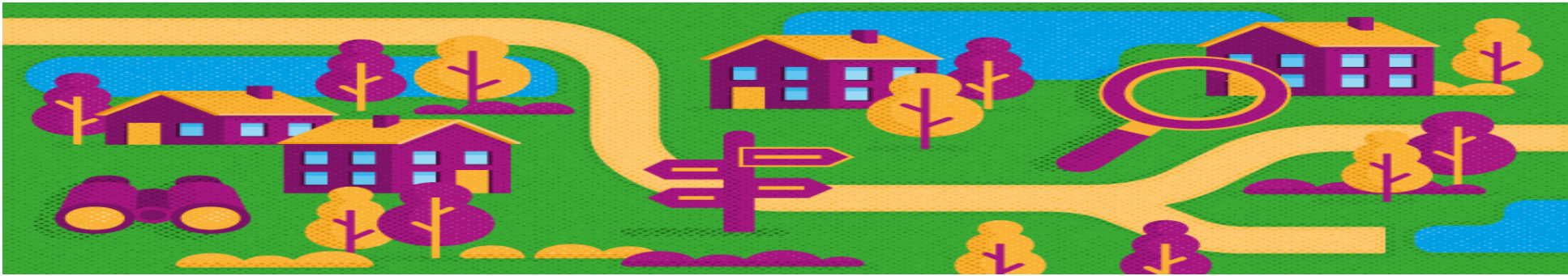


Vitale Vakantie-
parken Drenthe

Het transformatieproces in vier fasen

1. Verkenning
2. Bepalen streefbeeld
3. Opstellen transformatieplan
4. Bestemmingsplan en uitvoering



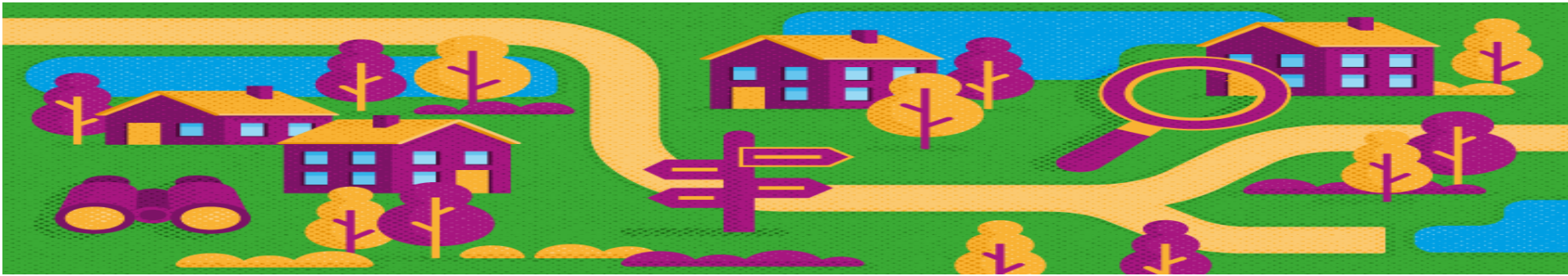


x

Stap 1

Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie: gemeente aan zet, parken kunnen zich melden

- Vertrekpunt: vitaliteitsonderzoek, gemeentelijk uitvoeringsprogramma
- Van belang: plannen en prioriteren

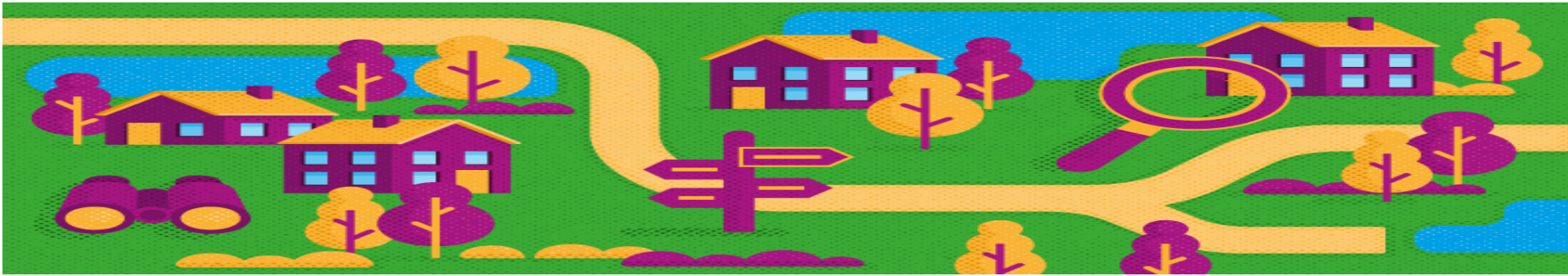


x

Stap 2:

Uitvoeren quick scan transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

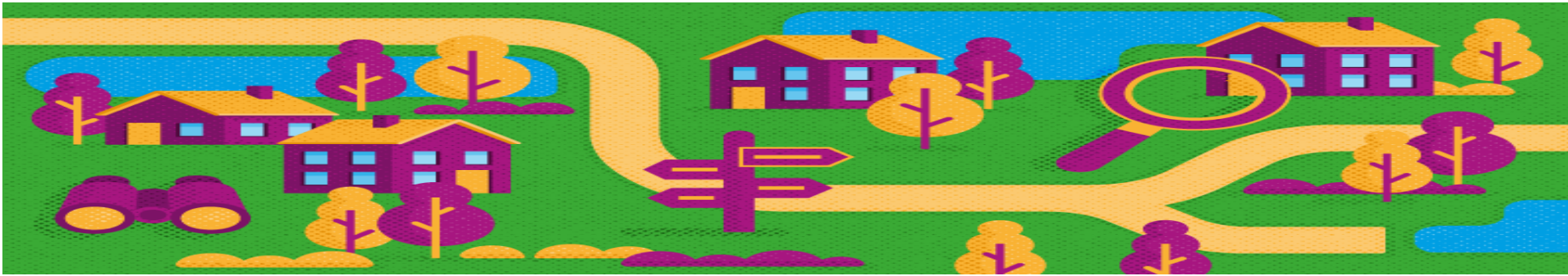
- Hebben park en gemeente eenzelfde beeld van de toekomst van het park
- Is er een aanspreekpunt, mandaat en draagvlak
- Zijn er bepalende omgevingsfactoren
- Wat is de fysieke en de sociaal-maatschappelijke situatie



x

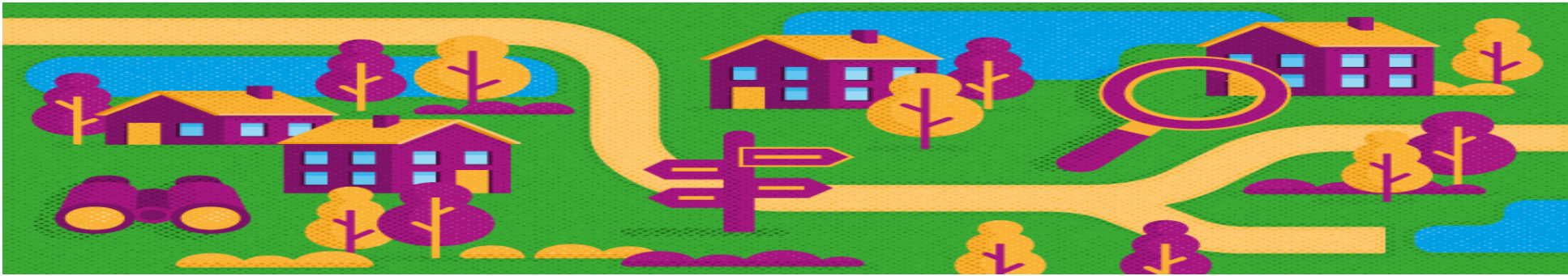
Stap 3

Uitwerken van de aandachtspunten die bepalend zijn voor het vervolg



x

Gesprek met **Rosanne van 't Slot**, projectleider voor de te transformeren parken in de gemeenten De Wolden en Hoogeveen



x

Stap 4

Tussenbesluit 1

- Sluiten van een procesovereenkomst tussen gemeente en park. Doel: afspraken maken, verwachtingen afstemmen, binden van partijen aan het proces
- Go/no go-moment
- Besluitvorming bij gemeente en park



Stap 5

Het bepalen van het streefbeeld

- De kern van het transformeren: gemeente en park bepalen met elkaar hoe het park er over x jaar uit zou moeten zien. Wat is goed, wat kan of moet anders/beter
- Hulpmiddel: kwaliteitskaarten
- Discussie over kwaliteitsimpuls, afstemming met provincie



Filmpje transformatie Mooi Schipborg

Gesprek met **René van Dijk**, coördinator VVP bij de gemeente Aa en Hunze



Stap 6

Het uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

- Bedoeld om de kosten voor de uitvoering van het streefbeeld en de eventuele waardevermindering als gevolg van de transformatie globaal te bepalen
- Geeft eigenaren duidelijkheid
- Kan leiden tot bijstelling van het streefbeeld



Stap 7

Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

- Drentse lijn: verhouding tussen kosten en baten is van belang bij de afweging wel of geen vereveningsbijdrage (bijdrage ruimtelijke ontwikkeling) te vragen
- Bijdrage bedoeld om investeringen buiten het park te financieren
- Zo ja, dan vorm- en procedurevereisten



Filmpje transformatie Nieuwlande

X

Gesprek met **Roelof Veldhuis**, coördinator VVP bij de gemeente Westerveld



Stap 8

Tussenbesluit 2

- Sluiten van een realisatie-overeenkomst tussen gemeente en park. Doel: geven van status en onderlinge binding aan het streefbeeld en de financiële consequenties
- Opmaat voor het opstellen van transformatieplan en bestemmings-/omgevingsplan
- Go / no go-moment



Stap 9

Het concretiseren van het streefbeeld tot een transformatieplan

- Onderbouwen, toetsen, onderzoeken
- Bepalen van acties, actienemers, volgorde, planning
- Definitief maken van de financiële paragraaf
- Bepalen van publiek- en privaatrechtelijk vast te leggen afspraken en zaken
- In afstemming met provincie en andere partijen



Gesprek met **Erik Mosterman**, projectleider van een aantal te transformeren parken in de gemeente Noordenveld



Stap 10

Tussenbesluit 3

- Het instemmen met het transformatieplan, door gemeente en park



Stap 11

Het opstellen van een bestemmings-/omgevingsplan

- Dit plan vloeit voort uit het transformatieplan en legt de verschillende planologische zaken vast, met daarbij de privaatrechtelijke afspraken als bijlage



Stap 12 en 13

Het bepalen van de te volgen strategie voor de bestemmingsplanprocedure

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure



Stap 14

Uitvoering van de uitvoeringsmaatregelen uit het transformatieplan

- Partijen zijn aan zet om alle gemaakte afspraken en publiek- en privaatrechtelijke uitwerkingen uit te voeren

... de laatste stap...

Mooi, zo'n stappenplan, maar werkt het ook?

- Op dit moment ruim 20 parken 'in transformatie', rijp en groen, in meer of mindere mate op basis van dit stappenplan
- Hulpmiddel, geen blauwdruk
- Al doende leert men, al doende stelt men bij



Knel- en aandachtspunten vanuit de praktijk

- Mandaat, draagvlak, competenties: VvE-vraagstukken
- Betaalbaarheidsvraagstukken: financieren van niet-profitmatige transformaties en omgaan met waardevermindering-op-papier
- Concretiseren verlangde kwaliteitsimpuls
- Capaciteit en flexibiliteit bij gemeenten
- Complicerende wetgeving



Beschouwing aan 't eind

- We komen langzaam maar zeker op stoom in Drenthe, anderen kunnen daar hun voordeel mee doen
- Samenwerking, wil, tijd, flexibiliteit en middelen zijn onontbeerlijk
- Transformeren is geen routineus klusje, één park, één plan is geen cliché
- Partijen moeten het doel voor ogen houden, alleen dan kan het lukken



Meer weten?

- Webinar en presentatie staan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl
- Kijkers krijgen presentatie gemaild
- Binnenkort op de site een grafische weergave van het stappenplan, met achterliggende documenten
- Nog vragen? Mail voor info of een belafsprak:
g.rouwenhorst@vitalevakantieparkendrenthe.nl



