

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark



Vitale
Vakantieparken
Drenthe



Naar een nieuwe bestemming

TRANSFORMEREN VAN NIET-VITALE PARKEN

Verspreid over Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Deze parken zien er misschien keurig uit, maar zijn niet meer in trek bij vakantiegangers. Voor dit soort parken zonder toeristische toekomst kan het verstandig zijn een andere, niet-recreatieve functie en bestemming te zoeken. Dat noemen we het 'transformeren van niet-vitale parken'.

De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP) afgesproken dat het onder voorwaarden mogelijk is een nieuwe functie en bestemming te geven aan niet-vitale parken waar terugkeer naar een recreatieve functie niet haalbaar is. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt 'transformeren' genoemd. Die zoektocht wordt gedaan door het park, in samenwerking met de gemeente.

Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of 'teruggave aan de natuur' een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Die worden hier toegelicht, net als wat er allemaal komt kijken bij transformeren.

UITGANGSPUNTEN EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park en de keuzes van de gemeenten, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- **'één park, één plan':** de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden én dat het gehele park daarin wordt meegenomen.
- **Samenwerking:** het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een

Voor wie is deze folder bedoeld?

Deze folder is bedoeld voor eigenaren en vertegenwoordigers (bijvoorbeeld besturen van Verenigingen van Eigenaren) van vakantiewoningen op parken waar mogelijk een transformatie gaat plaatsvinden. De verschillende stappen van het transformatieproces en de uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden hier beschreven. Wij hopen dat u zich na het lezen een voorstelling kunt maken van dat transformatieproces. Natuurlijk vervangt deze folder niet het gesprek dat u hierover met de gemeente moet hebben. Met dat gesprek begint het proces; de folder is handig om bepaalde zaken nog eens na te lezen.



voor uw vakantiepark

aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP). Hier werken adviseurs die door de hele provincie actief zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.

- **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.
- **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte geldt als uitgangspunt dat de kosten die voortkomen uit transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken,

kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, de woningen, de benodigde kwaliteitsimpuls enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.

- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. Gemeenten kunnen in die gevallen besluiten een park te vragen een financiële bijdrage te doen, dat heet verevenen. Daarbij zal in ieder geval rekening gehouden worden met de specifieke omstandigheden, zoals de mate van waardestijging die uit een uit te voeren taxatie blijkt. De vereveningsbijdrage zal besteed moeten worden aan een door de gemeente vastgesteld doel dat te maken heeft met recreatie en toerisme. Of verevening wordt toegepast hangt af van de keuze die de gemeente hierover maakt. Bij voorkeur is die keuze gemaakt voorafgaand aan het transformatieproces, maar uiterlijk in de hier verderop genoemde stap 8.
- **Leidraad:** het transformatieproces zoals dat hieronder is uitgewerkt geeft een leidraad voor de fases en stappen die het transformeren van een park doorloopt en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een (bewezen) hulpmiddel om dat proces zorgvuldig door te lopen en geen stappen te vergeten, maar het is geen verplichte route.

Het transformatieproces in 5 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1

Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

Op basis van eigen beleid en planning en eventuele verzoeken van parken bepaalt de gemeente of een vakantiepark wel of niet eventueel in aanmerking zou kunnen komen voor transformatie.

STAP 2

Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park daartoe bereid zijn wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Met een bezoek aan het park en een gesprek in aanwezigheid van park en gemeenten wordt aan de hand van 10 punten bekeken of een vakantiepark rijp is voor transformatie naar een andere functie of niet. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder meer mandaat en draagvlak (is er een duidelijke gesprekspartner (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen).

STAP 3

Kennisnemen van de Quick Scan

Gemeente en park nemen kennis van en onderschrijven de uitkomst van de Quick Scan. Deze wordt ook aan de provincie voorgelegd, zodat provinciale belangen en uitgangspunten kunnen worden meegenomen in het vervolg.

STAP 4 (indien nodig)

Uitwerking aandachtspunten

Het kan zijn dat er uit de Quick Scan aandachtspunten komen die bepalend zijn voor de vraag of transformatie wel of geen kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerste worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

FASE 2: UITGANGSPUNTEN VOOR TRANSFORMATIE

Bij het transformatieproces komt heel wat kijken. Daarom is het noodzakelijk vooraf afspraken te maken over een aantal uitgangspunten, zodat deze voor iedereen duidelijk zijn en partijen daar op aanspreekbaar zijn. Het gaat onder meer over afspraken op het gebied van:

- Rollen (opdrachtgever en -nemer) en verantwoordelijkheden;
- Te volgen proces en tijdspad;
- Inzet van middelen (expertise, tijd, geld);
- Keuzes ten aanzien van de nieuwe functie/bestemming en wat dat betekent voor de verschillende belangen/soorten eigenaren op een park;
- Keuzes ten aanzien van overgangssituaties, handhaven, gedogen en dergelijke.

STAP 5

Vaststellen uitgangspunten voor transformatie

De bovengenoemde afspraken worden vastgelegd in een brief, overeenkomst of andere vorm en ondertekend door gemeente en park. Er zijn voorbeelden/sjablonen beschikbaar.

FASE 3: STREEFBEELD

STAP 6

Het opstellen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe wordt meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toegevoegd, enzovoort. Daarnaast ook: hoe wordt omgegaan met bestaande situaties die niet passen in het streefbeeld. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De Taskforce ondersteunt waar nodig/wenselijk. Hulpmiddelen als de checklijst Bouwbesluit en de Kwaliteitskaarten (methode om alle zaken te doorlopen die met de inrichting van het park te



maken hebben) kunnen worden ingezet. Wanneer provinciale belangen aan de orde zijn, wordt de provincie betrokken.

STAP 7

Uitwerken van de financiële aspecten

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Voor het bepalen van de waardebepaling is een methode voor taxatie beschikbaar. Nota Bene: het resultaat van stap 7 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 6 en omgekeerd.

STAP 8

Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Bij de uitgangspunten is het begrip verevening uitgelegd. Het is aan de gemeenten om te bepalen of er verevening wordt toegepast. Bij voorkeur voorafgaand aan het transformatieproces, maar uiterlijk in Stap 8 moet de gemeente aangeven of er verevend gaat worden en zo ja, wat het te verevenen bedrag gaat worden.

STAP 9

Vaststellen streefbeeld

Park en gemeente stellen het streefbeeld vast en spreken af om het te gaan uitwerken in een transformatieplan en bestemmingsplan/omgevingsplan.

FASE 4:

TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGS-/OMGEVINGSPLAN EN OVEREENKOMSTEN

STAP 10

Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering;
 - Het vastleggen wie de acties uitvoert en hoe de uitvoering na vaststelling van bestemmings-/omgevingsplan en transformatieplan gemonitord wordt;
 - Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering;
 - Het uitwerken van de financiële paragraaf;
- Het park is aan zet en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

STAP 11

Opstellen van een bestemmings-/omgevingsplan

Het bestemmings-/omgevingsplan is een voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast, zoals het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.

Afhankelijk van de praktijk bij de gemeente neemt de gemeente of het park het initiatief tot het (laten) opstellen van een bestemmings- of omgevingsplan. De Taskforce heeft een adviserende rol over de inhoud van het bestemmingsplan. In het kader van het vooroverleg gaat het omgevingsplan vergezeld van het transformatieplan ter beoordeling naar de provincie.

STAP 12

Opmaken overeenkomsten

Er worden overeenkomsten tussen park (en waar nodig de eigenaren op een park) en gemeente over de daadwerkelijke uitvoering en bekostiging van de maatregelen uit het transformatieplan opgemaakt. Dit betreft onder meer overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat, wanneer) en, indien van toepassing, over de vereveningsbijdrage. De gemeente doet de voorzet.

STAP 13

Vaststellen transformatieplan, omgevingsplan en overeenkomsten.

In deze stap wordt het samenhangende geheel van transformatieplan, bestemmings-/omgevingsplan en de overeenkomsten vastgesteld. Dit na het doorlopen van de wettelijke bepaalde procedure.

FASE 5: UITVOERING

STAP 14

Uitvoering

Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan en het bestemmings-/omgevingsplan. Omdat het kan gaan om een uitvoering die meerdere jaren in beslag neemt, is het belangrijk de borging van deze afspraken goed te regelen.

Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo • T 0592 365 284
info@vitalevakantieparkendrenthe.nl

www.vitalevakantieparkendrenthe.nl

Transformeren: vragen?

Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces. Met hem/haar kunt u contact opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl voor de betreffende contactpersoon in uw gemeente.

Wilt u meer weten over transformeren in z'n algemeenheid of heeft u vragen over de inhoud van deze folder? Neem dan contact op met de transformatie-adviseur van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe, Gerben Rouwenhorst.

T 06 11 60 78 41

E g.rouwenhorst@vitalevakantieparkendrenthe.nl