

Koersnotitie Toekomst vakantieparken Midden-Drenthe

April 2021



In blauw: de aanpassingen vanuit het door de raad op 22 april 2021 aangenomen amendement op de Koersnotitie.

Inleiding

In de vrijetijdseconomie van Drenthe gaat circa €1.2 miljard om. Bijna 7% van de banen is direct aan de vrijetijdseconomie toe te rekenen. In enkele gemeenten is dit zelfs 15-25%. De vrijetijdseconomie is daarom van groot belang voor de provincie. Samen met de Drentse gemeenten en de provincie willen we de concurrentiepositie van Drenthe als toeristische bestemming versterken. Het gewenste effect zijn stijgende bestedingen en werkgelegenheid.

Uit onderzoek blijkt dat de vrijetijdseconomie niet optimaal functioneert. De kwaliteit van het aanbod van vakantiewoningen sluit niet goed (meer) aan bij de huidige wensen van de toerist. Zij stellen steeds hogere eisen en niet alle vakantieparken kunnen goed aan die eisen voldoen.

Onze gemeente heeft een groot aantal vakantieparken. Vele van deze parken zijn in meer of meerdere mate vitaal. Het aanbod van deze parken sluit nog steeds aan bij de wensen van de toerist. Er zijn ook vakantieparken die niet of minder vitaal zijn en nauwelijks of geen toekomstperspectief meer hebben voor de verblijfsrecreatiesector. Deze parken zijn niet goed (genoeg) in staat, om in te kunnen spelen op de veranderende vraag van de toerist. Het resultaat is dat het aanbod niet meer aansluit bij de huidige vraag van de toerist, waardoor deze parken geen onderdeel meer vormen van de vitale verblijfsrecreatiesector.

Niet alleen de veranderende vraag van de toerist, maar ook de permanente bewoning van recreatiewoningen draagt niet bij aan een vitale verblijfsrecreatiesector. Als gevolg van de langlopende discussie over de aanpak hiervan is de problematiek geleidelijk aan gegroeid tot de huidige omvang. Met de aanpak van deze problematiek gaat inmiddels een veelheid aan vraagstukken gepaard. En het kan niet los worden gezien van hoe het met de gehele sector in Midden-Drenthe en de provincie gaat.



In het coalitieakkoord 2018-2022 hebben wij onderkend dat er bij de (oudere) vakantieparken in Midden-Drenthe een brede en complexe problematiek ligt die aandacht vraagt. Het is vanuit het oogpunt van economie en werkgelegenheid van belang dat de vitale vakantieparken hun toekomstperspectief behouden en versterken. Eenduidige oplossingen zijn er niet. Daarvoor zijn de verschillen tussen de vakantieparken in onder andere omvang, wijze van beheer, eigendomssituatie en toekomstvisie te groot. Daar waar de toeristisch-recreatieve functie verloren is gegaan, worden alternatieve bestemmingen overwogen. Zeker vanuit het vraagstuk van de permanente bewoning is er een behoefte aan een te varen koers en duidelijkheid voor alle betrokkenen.

Onze visie is een zo vitaal mogelijke verblijfsrecreatiesector in Midden-Drenthe. Wij zetten daarom in op het faciliteren en stimuleren daar waar de verblijfsrecreatiefunctie toekomstpotentieel heeft. Kwaliteit, innovatie, experimenteerimte en duurzaamheid staan daarbij centraal. En daar waar het recreatief potentieel ontbreekt zoeken we naar oplossingen.

In deze notitie beschrijven we onze strategie en uitgangspunten die wij hanteren voor het (re)vitaliseren van de vakantieparken in Midden-Drenthe. Het doel van deze nota is het concreet maken van de mogelijke toekomstrichtingen voor de parken. We baseren ons daarbij op de resultaten die zijn voortgekomen uit de analyse die wij hebben uitgevoerd op de binnen onze gemeente gelegen vakantieparken.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 beschrijven we beknopt welk beleid tot nu toe gevoerd is. Vervolgens staan we in hoofdstuk 2 stil bij ambitie van Midden-Drenthe, gevolgd door een bredere analyse in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 beschrijven we de uitgangspunten, die we hanteren om onze ambities te behalen. Waarna we in hoofdstuk 5 tot en met 7 weergeven welke sporen we volgen om dit brede vraagstuk aan te pakken. In hoofdstuk 8 leggen we uit aan hoe we op dit moment het instrument handhaving inzetten, waarna we ten slotte in hoofdstuk 9 onze aanpak voor de uitvoering van deze Koersnotitie beschrijven.

Hoofdstuk 1: Wat vooraf ging

1.1 Beleid 2004

In 2004 heeft Midden-Drenthe beleid vastgesteld om onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan of onder voorwaarden te legaliseren. We hebben daarbij overeenkomstig de richtlijnen van de minister een peildatum gesteld: 31 oktober 2003. Degene die op deze datum een recreatieverblijf permanent bewoonde kwam in aanmerking voor een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking. Iedereen die zich na 31 oktober 2003 gevestigd heeft in een vakantiewoning woont hier –tenzij er sprake is van een uitzonderingssituatie– in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast hebben we besloten dat vakantiepark De Breistroeken in Nieuw Balinge getransformeerd kon worden naar een woonwijk, waar permanent gewoond mag worden.

Na vaststelling van dit beleid hebben we hieraan uitvoering gegeven. Bewoners die op 31 oktober 2003 permanent woonachtig waren in een recreatiewoning ontvingen een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking. Mits zij het permanente wonen konden aantonen en de recreatiewoning voldeed aan de eisen van het Bouwbesluit voor een reguliere woning. Daarnaast traden we handhavend op tegen de onrechtmatige permanente bewoning van recreatiewoningen. Dit wierp in eerste instantie zijn vruchten af; bewoners staakten de permanente bewoning. In de opvolgende jaren zagen we echter de onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen weer toenemen.

Het vakantiepark De Breistroeken hebben wij getransformeerd naar een woonwijk van Nieuw Balinge. We hebben dit geformaliseerd in het bestemmingsplan.



1.2 Vitale Vakantieparken Drenthe

Eind 2017 heeft de gemeenteraad de koersnotitie Vitale Vakantieparken Midden-Drenthe vastgesteld. In de notitie staat beschreven hoe we in Midden-Drenthe de verblijfsrecreatieve sector willen vitaliseren. De provincie Drenthe, alle Drentse gemeenten, het Recreatieschap Drenthe en de RECRON hebben de gezamenlijke opgave voor de Drentse vakantieparken op 7 december 2017 vastgelegd in het convenant ‘Aanpak Vitale vakantieparken Drenthe 2018-2024, nu samen aan de slag voor later’.

In 2018 is vervolgens ingestemd met het Actieprogramma Vitale Vakantieparken (VVP) Drenthe als vervolg op het convenant. In het Actieprogramma is de ambitie voor de verblijfsrecreatiesector verwoord voor 2023: *“We beschikken over karaktervol verblijfsaanbod dat de Drentse (oer)natuur en landschapsbeleving en cultuur versterkt. Er is volop ruimte voor creatief en wendbaar ondernemerschap. Het Drentse verblijfsaanbod is aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe doelgroepen die in 2023 structureel €55 miljoen meer besteden en circa 1.000 banen (700 FTE) extra genereren in Drenthe dan in 2017.”*

Doelen

Vitale Vakantieparken Drenthe 2018-2024 is gericht op het realiseren van de volgende doelen:

- meer ruimte voor ondernemerschap;
- meer bestedingen door toeristen;
- meer werkgelegenheid;
- meer grip op sociale problematiek;
- meer balans tussen vraag en aanbod.

Voor 2024 wordt gestreefd naar een verdubbeling van het aantal vitale parken en een halvering van het aantal niet-vitale parken.

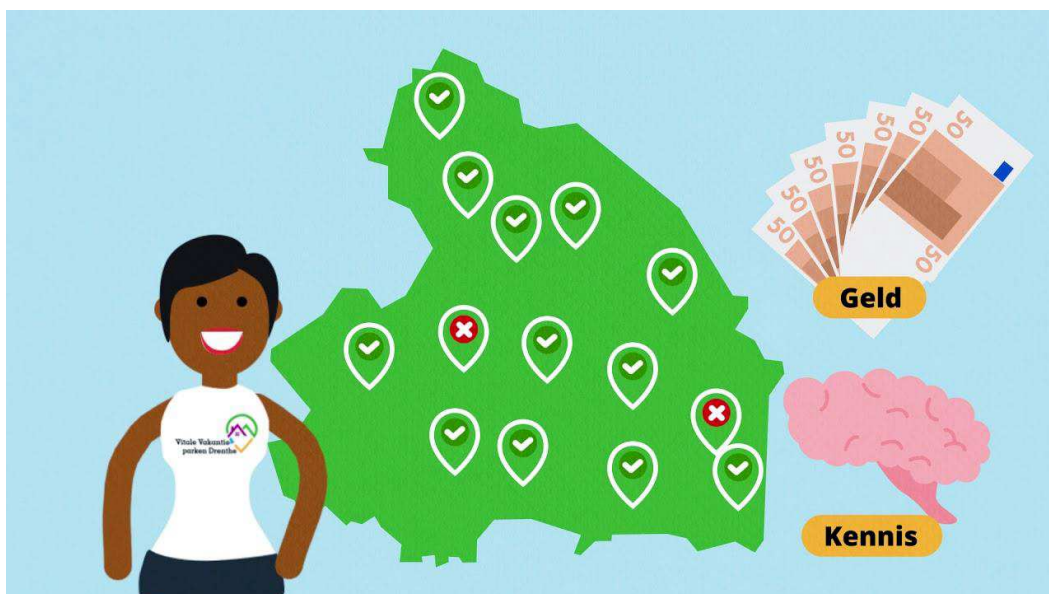
Organisatie VVP

Voor het project Vitale Vakantieparken Drenthe is een slagvaardige en slanke organisatie ingericht, waarbinnen de gemeenten en de betrokken partijen samenwerken.

De stuurgroep is de formele opdrachtgever van Vitale Vakantieparken Drenthe. De stuurgroep bestaat uit een aantal gemeentelijke en provinciale bestuurders en een vertegenwoordiger van RECRON. De stuurgroep zorgt voor:

- de samenhang tussen de verschillende programmalijnen
- de voortgang op de programmalijnen
- het bestuurlijk commitment voor de aanpak bij alle deelnemende gemeenten en de provincie

Ook is een zogenaamde Taskforce VVP gevormd, bestaande uit adviseurs op diverse vakgebieden. De leden van de Taskforce VVP ondersteunen de gemeenten en werken aan datgene wat het programma Vitale Vakantieparken nodig heeft.



1.3 Gezamenlijke opgave

Het bereiken van bovengenoemde doelstellingen kunnen we niet alleen; hierin moeten we blijven optrekken met de andere Drentse gemeenten, het Recreatieschap Drenthe en de provincie Drenthe. Met een gezamenlijke en integrale aanpak streven we naar een vitale verblijfsrecreatiesector, met meer ruimte voor ondernemerschap, meer bestedingen door toeristen, meer werkgelegenheid, meer grip op sociale problematiek en een betere balans tussen vraag en aanbod.

Een sterke en kwalitatief goede recreatieverblijfsector is niet alleen van belang voor een toename van toeristische bestedingen en werkgelegenheid. Het heeft ook effect op de leefbaarheid en bestedingen in onze dorpen. Daarbij realiseren we ons dat voor deze revitaliseringsopgave een programmatische meerjarenaanpak nodig is waarin elke partij zijn verantwoordelijkheid neemt.

Een gezamenlijke aanpak is essentieel om de vitaliteit van de verblijfsrecreatiesector te verbeteren, gezien de raakvlakken met andere beleidsterreinen en het overstijgen van gemeentegrenzen. Binnen de opgave pakt elke betrokken partij -ondernemers, gemeenten, provincie- vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid de handschoen op. Gemeenten zijn het eerste aanspreekpunt voor ondernemers en eigenaren (VvE's).



Hoofdstuk 2: ambities Midden-Drenthe

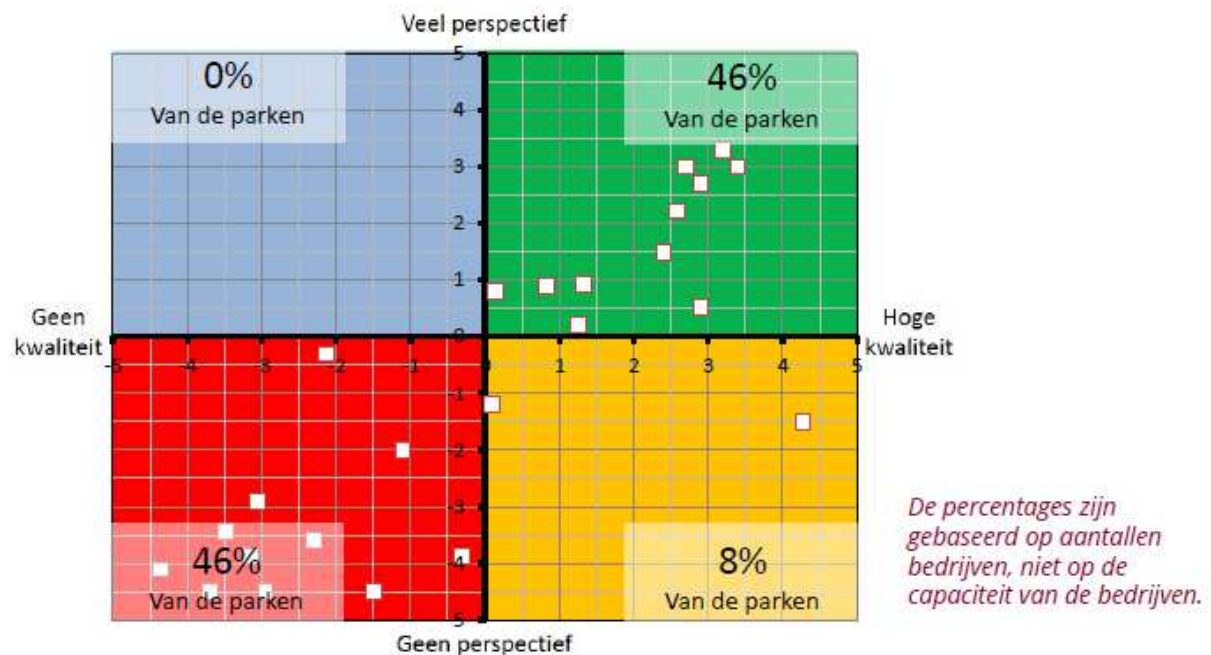
In dit hoofdstuk geven we de opgave voor Midden-Drenthe, de ambities en de strategie weer. De uitwerking daarvan staat in hoofdstuk 3 en verder.

2.1 Resultaten vitaliteitsonderzoek Midden-Drenthe

In opdracht van de provincie Drenthe en het Recreatieschap Drenthe heeft het adviesbureau ZKA in 2017 een onderzoek uitgevoerd naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatiesector in Drenthe. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Vitaliteit Verblijfsrecreatie Drenthe" (september 2017). De resultaten zijn door ZKA gepresenteerd aan de gemeenteraden en Gedeputeerde Staten, de recreatieondernemers en de verenigingen van eigenaren.

In totaal zijn 209 parken, waarvan 24 in Midden-Drenthe, benaderd voor deelname aan het onderzoek. In Midden-Drenthe valt 45,8% van de in het onderzoek meegenomen parken in het groene kwadrant en zijn vitaal voor verblijfsrecreatiesector (voldoende kwaliteit en perspectief). In de hele provincie Drenthe is dit 39,5%. Nog eens 45,8% komt uit in het rode niet-vitale kwadrant waar zowel het perspectief als de kwaliteit (te) laag is. In Drenthe is dit 42,1%.

8,3% van de parken heeft redelijke kwaliteit maar te weinig toekomstperspectief in de verblijfsrecreatie (gele kwadrant) (t.o.v. 15,8% Drenthe). Er zijn in Midden-Drenthe geen parken die vallen in het blauwe kwadrant met een redelijk toekomstperspectief, maar (te) weinig kwaliteit (t.o.v. 2,6% Drenthe).



Figuur 1. Tabel uit het rapport van ZKA met situatieschets voor Midden-Drenthe.

2.2 Ambities Midden-Drenthe

In Midden-Drenthe zijn er dus zowel vitale als niet-vitale vakantieparken. Onder vakantieparken verstaan wij: parken (zelfstandig en keten-gebonden), gemengde bedrijven en campings met minimaal 40 plaatsen. Het begrip "parken" is de verzamelnaam voor de verschillende soorten verblijfslocaties.

Drenthe-breed wordt gestreefd naar een verdubbeling van het aantal vitale vakantieparken en een halvering van het aantal niet-vitale parken. Dit vertalen wij als volgt in onze gemeentelijke ambitie.

1. Nieuwe bungalowparken

Wij willen de vitaliteit van onze verblijfsrecreatiesector versterken. Daarbij zijn we zeer terughoudend met het toevoegen van meer slaapplekken buiten de bestaande recreatieve bestemmingen. Wanneer niet-vitale parken een andere bestemming krijgen en dus uit de recreatiemarkt verdwijnen, is er ruimte voor nieuwe initiatieven. Wij staan dan alleen open voor nieuwe, onderscheidende concepten. Dit concept moet een levensvatbare langjarige bedrijfsmatige exploitatie van het bungalowpark waarborgen, zodat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt voorkomen.

2. Vermindering van het aantal rode parken

56% van de parken in Midden-Drenthe is niet-vitaal. Het betreft 11 rode parken, 2 gele parken en een leegstaand park (Speelstad Oranje). Wij streven ernaar om dit percentage in 2025 teruggebracht te hebben tot 30%. In 2029¹ willen wij dit teruggebracht hebben naar minder dan 10%. Om deze percentages ook zo naar de toekomst te houden, gaan wij in de genoemde jaren een bijpassende handhavingsstrategie presenteren.

3. Versterking vitaliteit groene en gele parken

44% van de parken in Midden-Drenthe is vitaal. Wij streven ernaar om in 2023 met minimaal 2 parken het Recreatie-excellentieprogramma doorlopen te hebben, om deze parken naar de top in de recreatiesector te brengen. Wij streven ernaar dat in 2023 minimaal 6 groene en/of gele parken met behulp van het Recreatie-Expertteam een plan van aanpak gemaakt hebben voor versterking van de vitaliteit.



Snelheid versus kwaliteit

De complexiteit van de problematiek is bekend en snelheid past daar niet bij. Wij gaan stappen maken en tegelijkertijd focus houden. De situatie op de recreatiemarkt vraagt daar ook om. Mede door corona is het afgelopen jaar de toeristische toestroom naar Midden-Drenthe in rap tempo versneld. De vitalisering van onze recreatiesector is van groot belang. In hoofdstuk 9 leggen wij uit hoe wij stappen blijven maken zonder de kwaliteit te verliezen.

¹ 1 januari 2029 is de datum waarop op grond van de Omgevingswet het gehele tijdelijke omgevingsplan van de gemeente omgezet moet zijn in een definitief omgevingsplan.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie die we aan het voorbereiden zijn, geeft aan wat we willen bereiken in Midden-Drenthe. Het is een visie waarin onderscheid wordt gemaakt in thema's die voor het hele grondgebied gelden en een visie voor deelgebieden. Per thema en deelgebied beschrijven we: wat speelt er, wat willen we bereiken en hoe willen we dat bereiken. De omgevingsvisie is vervolgens de basis waarop het omgevingsplan voor de gemeente tot stand zal komen. De ruimtelijke kant van de Koersnotitie Vitale Vakantie laten we daarom landen in de omgevingsvisie. Denk bijvoorbeeld aan het wel of niet toestaan van nieuwe bungalowparken, aan de eis dat uitbreiding van de oppervlakte van bestaande groene parken alleen ten behoeve van de verbetering van het gehele park is toegestaan (zie hoofdstuk 5) , of aan hoe we omgaan met verevening (zie hoofdstuk 6).

Woonplan

Het komende jaar gaan we het Woonplan Midden-Drenthe actualiseren. Als onderlegger voor deze actualisatie zullen wij een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. In het Woonplan gaan we ook aandacht besteden aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. En de eventuele relatie tussen deze doelgroepen en de huisvesting op vakantieparken. Meer hierover in hoofdstuk 7.

2.3 Strategie

Om onze ambities te realiseren, volgen we drie strategische sporen:

- **Excelleren:** het faciliteren van vitale parken én parken met die potentie om (weer) vitaal en eigentijds te blijven en/of te worden. Door innovatie, eigentijdse product-conceptontwikkeling wordt de kopgroep excellente bedrijven vergroot;
- **Transformeren:** het begeleiden van parkeigenaren en/of VvE's van parken zonder recreatieve kwaliteit en perspectief, om transformatie naar een passende bestemming te realiseren. Door herbestemming en –ontwikkeling wordt het aandeel parken dat hun toeristisch-recreatieve functie heeft verloren, afgebouwd;
- **Preventie en vitaliteit:** het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen en situaties zoals onrechtmatige permanente bewoning en ondermijnende criminaliteit.

Deze drie sporen lichten we nader toe in de hoofdstukken 5 tot en met 7.

Hoofdstuk 3: De bredere analyse

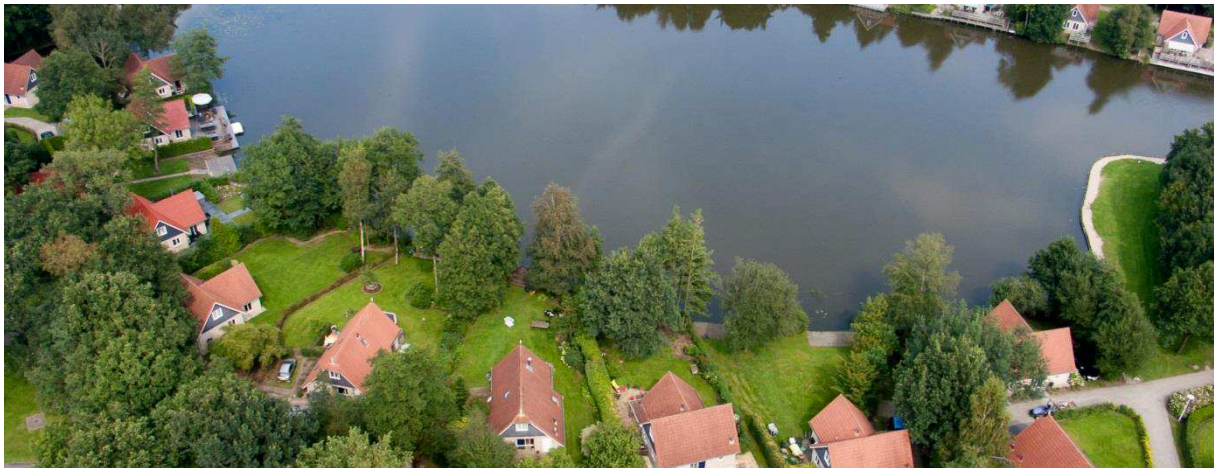
3.1 De bredere analyse

In dit hoofdstuk beschrijven we de aanpak en de uitkomsten van de bredere analyse die we hebben uitgevoerd naar vakantieparken in Midden-Drenthe.

De resultaten van het onderzoek van ZKA vormen de basis voor deze analyse. In totaal zijn er in Midden-Drenthe 24 vakantieparken in het ZKA-onderzoek betrokken. Onder vakantieparken verstaan wij: parken (zelfstandig en keten-gebonden), gemengde bedrijven en campings met minimaal 40 plaatsen. Het begrip “parken” is de verzamelnaam voor de verschillende soorten verblijfslocaties. Jachthavens, minicampings, groepsaccommodaties en hotels zijn in dit onderzoek niet meegenomen. Hetzelfde geldt voor campings met minder dan 40 plaatsen. Deze keuze is gemaakt vanwege de impact: het aantal kleine bedrijven is weliswaar groot, maar de impact is klein in termen van bestedingen, werkgelegenheid, ruimtelijke omvang en ruimtelijke impact. In Midden-Drenthe gaat het om ongeveer 40 kleinschalige recreatieterreinen.

Ten slotte hebben we in Midden-Drenthe ook twee kleine clusters van solitaire recreatiewoningen in de bredere analyse meegenomen (die overigens wel in het ZKA-onderzoek zijn meegenomen).

In de vertrouwelijke bijlage 1 is een samenvatting te vinden van de conclusies van ZKA per park. Deze bijlage is puur bedoeld om een indruk te geven. Benadrukt moet worden dat de conclusies van ZKA een momentopname zijn en niet leidend zijn voor de rest van het traject.



3.2 Aanpak

De aanpak bestond uit het verzamelen van informatie, zoals het onderzoek van ZKA, bestemmingsplan en andere wet- en regelgeving (lokaal, regionaal en landelijk), data uit basisregistraties en gegevens over openbare orde en veiligheid. Deze informatie hebben wij zowel intern bij collega's opgehaald als extern. Wij hebben met het merendeel van de eigenaren van vakantieparken gesproken. Uit deze gesprekken is gebleken dat de beelden van de gemeenten en die van de eigenaren goed overeen komen. Vervolgens hebben we per park de huidige situatie en globaal het toekomstbeeld geanalyseerd.

3.3 Uitkomsten

Zoals hiervoor vermeld hebben we 25 vakantieparken bij deze analyse betrokken (zie daarvoor de overzichtskaart in bijlage 2).

Vitale vakantieparken

11 parken hebben in het ZKA-rapport het stempel “Groen park” en wij delen deze conclusie. Deze vakantieparken zijn vitaal en hebben toekomstperspectief voor de verblijfsrecreatiesector. De parken zijn recreatief en blijven recreatief. De meeste ondernemers/eigenaren zijn actief bezig met hun vakantiepark en willen vernieuwen, verbeteren of continueren. Het betreft de volgende parken:

- Boszicht
- Het Drentse Wold
- De Horrebieter
- Het Grote Zand
- Het Timmerholt
- De Otterberg
- Hart van Drenthe
- De Moraine
- Sonnevank
- De Reeënwissel
- Orveltermarke

Voor deze vakantieparken is het spoor transformeren niet aan de orde. Met het Hart van Drenthe zijn we bezig met een pilot om te komen tot vitalisering van dit park. Meer hierover in hoofdstuk 9.



Niet-vitale vakantieparken

11 parken hebben in het ZKA-rapport het stempel “Rood park” en wij delen deze conclusie. Deze parken zijn niet-vitaal en hebben geen toekomstperspectief meer voor de commerciële verblijfsrecreatiesector. Er vindt op grote schaal permanente bewoning plaats. Ook zoekt een aantal eigenaren naar andere mogelijkheden om inkomsten te genereren, zoals verhuur voor langere tijd of verhuur aan arbeidsmigranten. Een aantal van deze rode parken heeft wellicht nog wel toekomstperspectief voor recreatief gebruik als tweede woning. Daarmee zou de recreatieve bestemming behouden kunnen blijven. Het spoor excelleren om er opnieuw vitale vakantieparken van te maken lijkt voor deze parken geen haalbare optie.

Het gaat om de volgende 11 parken:

- De Hullen
- Thrianta
- 't Vennegien
- De Veldhuizen
- De Heerlickheyd
- De Oostermaat
- Chaletpark Het Timmerholt
- De Brempkamp
- De Eikenhorst
- De Raatakkers
- Koolveen

Met De Hullen zijn we bezig met een pilot om te onderzoeken of het park getransformeerd kan worden naar een andere bestemming. Meer hierover in hoofdstuk 9.

Noch vitaal, noch niet-vitaal

Er zijn twee vakantieparken die in het ZKA-rapport het stempel “Geel park” hebben, te weten Bungalowpark Hoogersmilde en De Bosrand. Deze parken hebben kwaliteit, maar minder toekomstperspectief voor de verblijfsrecreatiesector.

Speelstad Oranje

Speelstad Oranje is niet meegenomen in het ZKA-onderzoek, omdat het destijds in gebruik was als opvangcentrum voor asielzoekers. Inmiddels is het vakantiepark niet meer als zodanig in gebruik. Speelstad Oranje is inmiddels jaren niet meer recreatief in gebruik. De eigenaar is op zoek naar een (nieuwe) invulling voor het park. De laatste berichten zijn dat de eigenaar opnieuw invulling wil geven aan de recreatieve bestemming. Wij blijven hierover met de eigenaar in gesprek. Overleg met de omgeving over de (her)ontwikkeling van dit park is belangrijk.

3.4 Bijzonderheden

Recreatieve clusters

Wat opvalt, is dat zeven parken gelegen zijn in twee recreatieve clusters. Het ene cluster ligt bij Hoogersmilde en het andere bij Spier. Het omzetten van deze parken naar een andere functie dan een puur recreatieve, kan een negatieve uitwerking hebben op de omliggende nog vitale parken. Het cluster bij Hoogersmilde is gericht op het Drents-Friese Wold, een groot Natura 2000-gebied waar ook andere gemeenten aan grenzen. Verder heeft de provincie hier ook belangen liggen. Voor dit cluster verwachten we dan ook naast Vitale Vakantieparken andere samenwerkingsmogelijkheden te kunnen benutten.

Natuurnetwerk Nederland

Wat verder opvalt, is dat een aantal parken in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt. Het gaat om de volgende rode parken:

- De Oostermaat
- Koolveen
- 't Vennegien
- De Veldhuizen
- Thrianta

Overeenkomstig het beleid van de provincie geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNN geen afbreuk mogen doen aan de kwaliteit en kwantiteit van deze gebieden. Dit betekent in principe dat er geen verzwaring van de huidige bestemming mag plaatsvinden. Ook mag er geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN plaatsvinden.

De provincie ziet het wijzigen van een recreatieve bestemming naar een bestemming, waarbinnen permanent wonen is toegestaan, als een verzwaring. Transformatie van deze parken zal lastiger zijn, omdat hierbij volgens het beleid van de provincie compensatie van het NNN moet plaatsvinden.

De groene parken De Reeënwissel, Het Grote Zand, Camping Moraine en Sonnevandck liggen (deels) in het NNN.

Solitaire vakantiehuizen

Een bijzondere groep wordt gevormd door de geheel vrij gelegen vakantiewoningen. In het algemeen is de ligging van deze vakantiewoningen uniek, vaak gelegen in de natuur. Deze vakantiewoningen dienen de recreatieve bestemming te behouden en komen niet in aanmerking voor transformatie.

Een uitzondering daarop is een klein cluster van solitaire vakantiehuizen, te weten Koolveen nabij Nieuw Balinge. Dit cluster heeft nooit een relatie met de verblijfsrecreatie gehad, er wordt enkel permanent gewoond. Een aantal bewoners van Koolveen heeft gevraagd of er mogelijkheden zijn om de bestemming te wijzigen naar permanent wonen. Een complicerende factor hierbij is de ligging in het NNN.



3.4 Permanente bewoning

Het daadwerkelijk gebruik van recreatiewoningen wijkt in een aantal gevallen af van wat in het bestemmingsplan is vastgelegd. Op grond van onze bestemmingsplannen mogen recreatiewoningen niet als hoofdverblijf gebruikt worden. Anders gezegd, vakantiewoningen mogen niet permanent bewoond worden.

Door de gemeente verspreid vindt er permanente bewoning plaats op vakantieparken. Op het moment van schrijven wordt er op basis van de inschrijvingen in de Basisregistratie Personen ruim 10 procent van *het totaal van* de recreatiewoningen permanent bewoond. Waarbij op enkele parken meer dan 50 procent permanente bewoning plaatsvindt. Wij realiseren ons ook dat dit beeld niet compleet is. Er worden waarschijnlijk meer recreatiewoningen permanent bewoond, waarbij de bewoners zich niet inschrijven in de BRP.

Voor een klein deel van deze inschrijvingen geldt dat de bewoners een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking hebben (in totaal ruim 140 woningen).

Naast het onrechtmatige gebruik van recreatiewoningen constateren wij ook andere onrechtmatige activiteiten, zoals bouw- of aanlegwerkzaamheden die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

3.5 Sociale problematiek

Waarom mensen permanent op een recreatiepark gaan wonen, kan diverse redenen hebben. Zo zijn er mensen die graag wonen in de natuur, mensen die rust zoeken, bijvoorbeeld gepensioneerden. Ook zijn er mensen die tijdelijk een verblijfplaats nodig hebben, zoals mensen die in scheiding liggen, of die hun baan zijn kwijtgeraakt en daardoor hun woning moesten verkopen. Sommige permanente bewoners hebben grote schulden.

Soms kunnen mensen vanwege persoonlijke problematiek niet binnen de reguliere huisvesting een plek vinden. Denk aan verstandelijke beperkingen, verslaving, depressiviteit, dak- en thuislozen, laagbetaalde arbeidsmigranten, gezinnen met multiproblematiek, mensen die (om wat voor reden ook) niet gevonden willen worden. Deze mensen hebben eigenlijk behoefte aan andere woonruimte en meer begeleiding, maar ze komen toch op een vakantiepark terecht. Dit is een kwetsbare groep. Op vakantieparken verblijven zij in een zekere anonimiteit.

Deze mensen hebben ook wij lang niet altijd in beeld. Via de bijstand hebben we contact met een deel van deze groep. Hieronder een overzicht van het aantal mensen op al onze vakantieparken tezamen, dat gebruik maakt van de bijstand:

Aantal personen gebruik makend van bijstand (per type bijstand)	
periode 1-1-2018 tot en met 31-12-2020	
Type bijstand	Aantal
Algemene bijstand (participatiewet)	44
IOAW	12
IOAZ	0
BBZ	21
Bijzondere bijstand (zowel periodiek als incidenteel)	1110
Minima bijstand (zowel periodiek als incidenteel)	768

Onze inschatting is dat achter meer dan de helft van de aanvragen op vakantieparken wel een bepaalde problematiek zit. In de vertrouwelijke bijlage 3 geven we een doorsnee beeld van wat we in Midden-Drenthe tegenkomen in deze categorie. We benadrukken dat we slechts het topje van de ijsberg in beeld hebben. Er zijn namelijk ook vele gevallen bij andere uitvoeringsinstanties, bijvoorbeeld een arbeidsongeschiktheidsuitkering van het UWV.



3.6 Arbeidsmigranten

Op onze vakantieparken komt huisvesting van arbeidsmigranten voor. We hebben geen cijfers van hoeveel dit is. Het leidt niet altijd tot problemen. Toch is het wel een aandachtspunt.

In het Beleid Huisvesting Arbeidsmigranten hebben we hierover het volgende vastgelegd:

Gezien bovenstaande kiest Midden-Drenthe ervoor om huisvesting in recreatieve voorzieningen in principe niet toe te staan, maar wel de mogelijkheid te bieden om in piekperiodes voor maximaal twaalf weken per werkgever per kalenderjaar, huisvesting op bungalowparken en in groepsaccommodaties mogelijk te maken. Er moet dan wel worden aangetoond dat huisvesting op een andere manier niet mogelijk is. Daarnaast worden de volgende voorwaarden gesteld:

- er dient te allen tijde voldaan te worden aan bestaande wet- en regelgeving, zoals het Bouwbesluit en de Bouwverordening, zodat (brand)veiligheid en gezonde leefomstandigheden gewaarborgd zijn. In het kader van brandveiligheid wordt bij elke aanvraag advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Drenthe
- om te voorkomen dat op een bungalowpark onevenredig veel woningen aan het recreatieve aanbod worden onttrokken, is per bungalowpark tegelijkertijd in maximaal 15% van het aantal woningen huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan;
- om overbewoning te voorkomen en om een goed woon- en leefklimaat te realiseren, moet per bewoner minimaal 12m² verblijfsruimte (woonkamer, slaapkamer, (woon)keuken) aanwezig zijn.
- er is minimaal één toilet en minimaal één douche per acht bewoners aanwezig;
- een bewoner deelt zijn slaapkamer met maximaal één medebewoner, om zo enige mate van privacy te bewerkstelligen.

We werken momenteel aan de evaluatie van het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarin zullen we zeer terughoudend blijven in het toestaan van de huisvesting van arbeidsmigranten op onze vakantieparken. Er zal altijd een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden en daarbij is het draagvlak in de omgeving voor ons erg belangrijk. In het beleid huisvesting arbeidsmigranten komt ook het onderwerp 'Handhaving' op dit punt aan de orde.

Hoofdstuk 4: Algemene uitgangspunten

Bij de drie sporen die we in hoofdstuk 2 kort aangestipt hebben, hanteren we de volgende uitgangspunten:

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

4.1 Recreatieve bestemming behouden

De ambitie ons te profileren als recreatieve gemeente willen we concreet invulling geven. Naast het ondersteunen van vitale vakantieparken onderzoeken we mogelijkheden voor vakantieparken die geen toekomstperspectief in de verblijfsrecreatie hebben. Ons streven is parken te behouden voor de verblijfsrecreatiesector, maar niet tegen beter weten in. Is een (nieuw) recreatief leven niet mogelijk dan willen wij samen met het park kijken naar een andere toekomst. De oorspronkelijke bestemming “recreatie” is dus leidend, tenzij er binnen deze bestemming in het concrete geval geen toekomstmogelijkheden zijn.

4.2 Maatwerk

Ieder vakantiepark is uniek. De parken verschillen onder andere in locatie, eigendomssituatie (één of meerdere eigenaren), exploitatie, voorzieningenniveau en omvang (aantal eenheden). In onze aanpak houden wij daar nadrukkelijk rekening mee. Vandaar ook ons motto: één park, één plan. Wat ook betekent dat er een plan moet liggen voor een park in z’n geheel, niet voor maar een deel.

4.3 Eén aanspreekpunt per park

Eén aanspreekpunt, dat het vakantiepark vertegenwoordigt, is een voorwaarde op het moment dat wij met parken in gesprek gaan over hun toekomst. Het park is er verantwoordelijk voor dat er vanuit de exploitant, eigenaar of VvE één woordvoerder of vertegenwoordiging is die voldoende mandaat heeft om namens de eigenaren te spreken.

4.4 Handhaven

Wonen op een vakantiepark is in principe niet toegestaan. Samen met eigenaren en/of beheerders, die zelf bijdragen aan het terugdringen van permanente bewoning, treden we actief handhavend op tegen permanente bewoning. In hoofdstuk 8 gaan we hier verder op in.



Hoofdstuk 5: Het spoor “excelleren”

Uit de bredere analyse blijkt dat veel van de vakantieparken in Midden-Drenthe een recreatieve toekomst hebben. Het zijn vitale parken. Daarnaast zijn er twee gele parken, die wellicht weer een vitale recreatieve toekomst kunnen krijgen en dan ook tot de vitale parken kunnen gaan behoren. Wij willen deze parken zoveel mogelijk faciliteren. Parken die willen investeren in nieuwe concepten verdienen daarvoor ruimte.

5.1 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

1. wij spannen ons in om de vitaliteit van de vakantieparken te versterken;
2. wij verwachten van de parken een actieve bijdrage;
3. uitbreidingsplannen moeten gericht zijn op verbeteren van het gehele park en het up-to-date maken daarvan;
4. wij blijven in gesprek met recreatieondernemers;
5. waar mogelijk laten we vakantieparken deelnemen aan het Recreatie Excellentie Programma.

In de volgende paragrafen lichten we de uitgangspunten toe.

5.2 Inspannen bij ontwikkelingen

Het (re)vitaliseren van de verblijfsrecreatiesector staat voorop. Het spreekt daarom voor zich dat we ons inspannen om de vitaliteit op vakantieparken te vergroten. Een groot aantal van de parken heeft zich al bij ons gemeld voor overleg en ondersteuning. Deze ondersteuning kan enerzijds bestaan uit het inschakelen van de expertise van het Recreatie Expert Team (RET) bij de (door)ontwikkeling van het vakantiepark. Het RET adviseert recreatiebedrijven op maat en bestaat uit een (voor iedere case op maat) samengesteld, multidisciplinair team van circa 20 experts.

Anderzijds kan de gemeentelijke ondersteuning bestaan uit het tegengaan van negatieve ontwikkelingen, door bijvoorbeeld handhavend op te treden tegen permanente bewoning.

5.3 Actieve bijdrage

We verwachten daarbij wel een actieve houding van de eigenaren/beheerders van de vakantieparken. Onder het motto “samen staan we sterk”, proberen we de vitaliteit van de vakantieparken te vergroten. We onderzoeken onder andere of we bij het handhaven op permanente bewoning inzet van externe partijen vragen. Binnen de pilot bij het Hart van Drenthe doen we hier momenteel ervaring mee op.

5.4 Uitbreidingsmogelijkheden

Verruiming van het bestemmingplan voor bestaande parken is alleen mogelijk als dit gericht is op de verbetering van het gehele park. Er moet sprake zijn van een bedrijfsmatige exploitatie, waarbij in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt.

5.5 In gesprek blijven

Vitale parken zijn prima in staat om op veranderende omstandigheden in te spelen door samenwerking met collega-ondernemers en het benutten van subsidiemogelijkheden. We willen graag met vitale parken in gesprek blijven. Zo kunnen we ervaren wat hen bezighoudt en wat ze ondervinden. Tevens willen we faciliteren in de samenwerking met andere parken en recreatieondernemers.

5.6 Recreatie Excellentie Programma (REX-programma)

Overheidsinvesteringen renderen het beste door ze gericht in te zetten als vliegwiel voor ondernemersinvesteringen. Binnen VVP wordt daarom niet gekozen voor een generieke stimuleringsstrategie, maar wordt gericht ingezet op de ontwikkeling van kansrijke locaties, parken en ondernemers die de potentie hebben om mee te doen in de binnenlandse en/of Europese top.

Het doel van het REX-programma is de kopgroep excellente bedrijven in de verblijfsrecreatie te vergroten door het stimuleren van innovatie en eigentijdse product- en conceptontwikkeling. Het REX-programma is bedoeld voor bestaande goed functionerende bedrijven en nieuw te vestigen vakantieparken in Drenthe, die de potentie en de ambitie hebben om tot de Nederlandse en/of Europese top in hun segment te behoren. Zij hebben daarbij een uitstekende ligging en/of concept (dat nog versterkt moet worden), een bedrijfsmatig gezond rendement op investeringen en voldoende financiële ruimte voor toekomstige investeringen.



Deelname programma

Een ondernemer/vakantiepark kan deelnemen aan het REX-programma indien:

- Het een MKB-onderneming is in de verblijfsrecreatiesector in Drenthe (MKB-toets)
- De onderneming wordt gedreven door een privaatrechtelijk rechtspersoon (waaronder Verenigingen Van Eigenaren (VVE's) en BV's) met een bedrijfsmatige exploitatie van een vakantiepark in Drenthe.
- Het vakantiepark wordt geëxploiteerd opgestart of overgenomen door een partij die potentie en ambitie heeft om het park naar de top van Nederland en/of Europa te brengen. Deze ambitie dient aan te sluiten bij het Drents Ontwikkelperspectief.
- Het vakantiepark is primair gericht op de toeristisch-recreatieve verhuur van vakantieovernachtingen en is aantoonbaar bedrijfseconomisch gezond.

Subsidie

Subsidie vanuit het REX-programma wordt alleen verstrekt op basis van een parkprojectplan dat door de ondernemer wordt opgesteld. Subsidie kan worden verstrekt voor kosten voor fysieke investeringen en voor kosten van advies/expertise en begeleiding ter ondersteuning van de uitvoering van de plannen. Binnen het REX-programma wordt geen financiële bijdrage aan de exploitatie gegeven, zoals onderhoudswerkzaamheden aan infrastructuur, gebouwen en technische installaties.

De totale subsidie aan een vakantiepark bedraagt maximaal € 100.000,--. Voor advieskosten geldt een bijdrage van 50% van de kosten tot maximaal € 10.000,--. Voor fysieke investeringen geldt een bijdrage van maximaal 1/3 van de totale investering tot maximaal € 100.000,--.

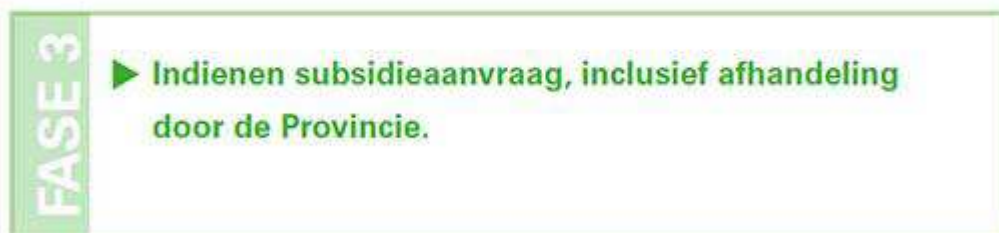
Werkwijze

De werkwijze van het REX-programma is zo ingericht dat maximaal maatwerk mogelijk is. Dit sluit aan bij het vertrekpunt van de excellentiestrategie van VVP, waarmee gericht wordt ingezet op de ontwikkeling van kansrijke locaties en parken en ondernemers die de potentie hebben om mee te doen in de binnenlandse en/of Europese top binnen hun segment.

Het REX-programma is dan ook geen generieke subsidieregeling, maar een programma waarbinnen incidentele subsidie wordt verstrekt.

Vanuit de Taskforce worden deelnemende ondernemers (ter indicatie: dit zijn waarschijnlijk tussen de 15 en 20 bedrijven) actief ondersteund in hun ambitie voor kwaliteitsverbetering, innovatie en duurzaamheid. Bijvoorbeeld door het organiseren van workshops.

Om deel te nemen aan het REX-programma en in aanmerking te komen voor doorloopt het park drie fases :



Deze fases worden verder toegelicht in bijlage 4: Memo Recreatie Excellentieprogramma van de Taskforce.

Hoofdstuk 6: Het spoor “transformeren”

Transformatie (functieverandering of sanering) komt aan de orde als er geen mogelijkheden zijn om de functie voor verblijfsrecreatie te behouden of te herstellen en er geen andere gegadigden zijn die daar (nog) wel mogelijkheden voor zien. Bij transformatie wordt op initiatief van het park/de eigenaar gezocht naar nieuwe passende mogelijkheden voor de toekomst. Transformatie betekent dat afscheid wordt genomen van de recreatieve bestemming en er gezocht wordt naar nieuwe waarden, buiten de recreatie.

6.1 Uitgangspunten

Naast de algemene uitgangspunten genoemd in hoofdstuk 4, 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 eigenaar, 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 eigenaar;
6. een besluit over verevening is onderdeel van de procedure.

Hieronder lichten we deze uitgangspunten verder toe.

6.2 Goede ruimtelijke ordening

Transformatie is in een goede ruimtelijke ordening alleen aan de orde wanneer het niet meer mogelijk is om de geldende bestemming te verwezenlijken. Dat moeten we kunnen onderbouwen, op grond van onafhankelijk onderzoek naar ruimtelijke argumenten. Bijvoorbeeld dat er geen recreatieve aantrekkingskracht of meerwaarde is en dat dit er op deze plek ook niet zal komen. Als we dit als gemeente niet gedegen kunnen onderbouwen, zullen bezwaren van individuele eigenaren altijd door de rechter gehonoreerd worden. Voor de duidelijkheid is het goed om te noemen dat het gebruik als tweede woning in de meeste gevallen wel passend zal zijn binnen de recreatieve bestemming. Als een park hiervoor geschikt kan blijven of gemaakt kan worden, kan de recreatieve bestemming behouden blijven.

Als vaststaat dat er geen recreatieve toekomst meer is, kunnen we kijken naar welke functie het park dan kan krijgen in het omgevingsplan. Reguliere bewoning is een denkrichting, maar er zijn meer voorbeelden:

- Buurtschap/speciale woonvorm
- Pauzewoningen
- Zorg-wonen
- Zakelijke huisvesting
- Natuurontwikkeling
- Villa-ontwikkeling
- Agrarisch

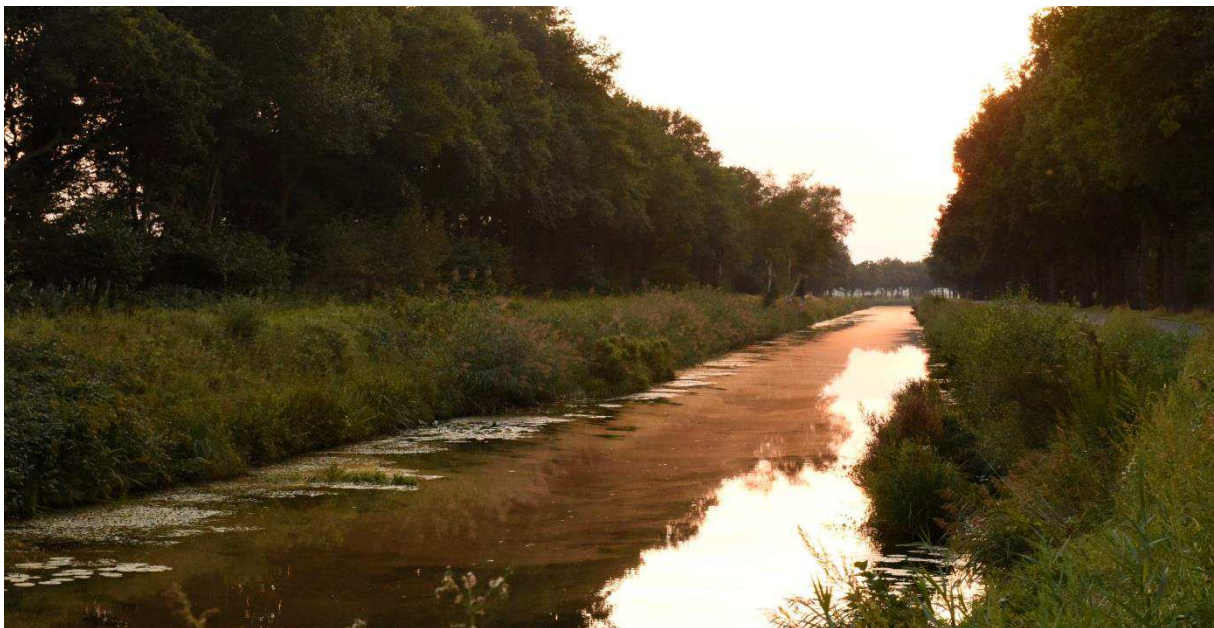
~~De parken willen misschien een gemengde vorm, inhoudende dat zowel permanente als recreatieve bewoning wordt toegestaan. We moeten daarvoor per park heel nauwkeurig onderzoeken of er dan nog wel een goed woon- en leefklimaat te garanderen is. Feitelijk zit de recreatiefunctie al niet of nauwelijks meer op het park. Dat betekent dat we dus feitelijk al wat ervaring hebben met de ruimtelijk nog in te voeren nieuwe situatie bij dit park. Daar kunnen we gebruik van maken.~~

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.²

Transformeren moet zorgvuldig. Wanneer een recreatiewoning wordt omgevormd tot een permanente woning, heeft dat consequenties (een reguliere woning moet bijvoorbeeld aan strengere eisen uit het Bouwbesluit voldoen). Ook de maatschappelijke, demografische en sociale ontwikkelingen moeten bij transformatie betrokken worden. En het eventueel ontstaan van gemeentelijke verplichtingen door transformatie moet goed in beeld gebracht worden.

Mocht de conclusie zijn dat de transformatie passend is in een goede ruimtelijke ordening, dan moet vervolgens de ruimtelijke procedure doorlopen worden. Dit zal een partiële herziening van het bestemmingsplan (onder de Omgevingswet: een omgevingsplan) zijn. Zo'n procedure kan al gauw een half jaar tot een jaar duren. Bovendien kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet deze procedure pas gestart worden wanneer we als gemeente er klaar voor zijn om omgevingsplannen te maken.



6.3 Meerwaarde

Transformeren moet een meerwaarde opleveren. Hiermee bedoelen we 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. Het toevoegen van meerwaarde is een eis van de provincie Drenthe, ingeval een park wil transformeren. De provincie werkt op dit moment aan een herziening van de Provinciale Omgevingsverordening, waarin

² Overwegingen hierbij: Het project vitale vakantieparken is inmiddels al enige jaren operationeel. Aan de zijde van de vitalisering wordt hard gewerkt, met duidelijke stappenplannen, ruime budgetten en daar worden goede stappen gezet. Aan de zijde van de niet vitale vakantieparken is de voortgang echter door de mogelijke complexiteit aanzienlijk minder voortvarend. Deze complexiteit heeft een aantal oorzaken. Door een duidelijk bestemmingsstandpunt in te nemen, waarbij slechts uit 2 opties kan worden gekozen, geeft dit de parken direct duidelijkheid waar naar toe gewerkt dient te worden en wordt er een heldere basis gelegd. Indieners denken dat het scheppen van duidelijkheid de voortgang alleen maar kan bevorderen. Deze voortgang is belangrijk, omdat door de krapte op de woningmarkt deze steeds meer overspannen raakt met flinke stijgingen van huizenprijzen tot gevolg. Dit heeft inmiddels ook een effect op de huidige recreatiewoningen, waarbij een hypotheek afsluiten niet mogelijk is. Het is daarom van belang snel duidelijkheid te geven en de voortgang erin te houden.

de voorwaarden voor transformatie van recreatiewoningen zullen komen te staan. Deze moeten wij betrekken bij de diverse transformatieplannen.

Wat de meerwaarde precies inhoudt hangt af van de situatie en verschilt per park. Door samen met het park de door de Taskforce ontwikkelde kwaliteitskaarten in te vullen, brengen we de volledige huidige en gewenste situatie in beeld, inclusief de invulling van de kwaliteitsimpuls.

Het is niet de bedoeling om met transformatie de parken om te toveren in standaard woonwijken. Dat zal in de meeste gevallen niet een kwaliteitsimpuls voor een park betekenen.

Voor de volledigheid is het wel goed te vermelden dat het Bouwbesluit geen wettelijke grondslag voor eventuele ambities wat betreft duurzaamheid of kwaliteitsverbetering biedt. Dat betekent dat bij toetsing aan het Bouwbesluit niet op voorhand bepaalde typen bouw worden uitgesloten, maar dat ieder verblijf aan de normen wordt getoetst en daaraan zal moeten voldoen. Dit kan ertoe leiden dat er woningen worden getransformeerd, en daarmee aan de voorraad toegevoegd, die weliswaar aan de normen uit het Bouwbesluit voldoen, maar van matige kwaliteit (bouwfysisch en/of qua duurzaamheid) zijn. Om dit uit te sluiten, danwel verduurzaming en kwaliteitsverbetering te bevorderen, zijn dus andere stappen nodig. Voorbeelden daarvan zijn de planologische afweging (wel/niet meewerken aan transformatie) en afspraken tussen gemeente en park die tijdens het transformatieproces gemaakt kunnen worden. Dit onderwerp wordt nog verder onderzocht door de Taskforce.

6.4 Initiatief bij park

Om tot transformatie over te kunnen gaan is het van groot belang dat het park, de gemeente en de provincie, met respect voor elkaars rol, eensluidend zijn over het toekomstscenario. Het park is aan zet bij het in overleg met de gemeente opstellen van het toekomstscenario, waarin het (eventueel met hulp van een adviseur) onderbouwt hoe de toekomst van het park eruit zou moeten zien. Evenals bij het spoor excelleren verwachten we ook bij het spoor transformeren een actieve houding van de eigenaren/beheerders van de vakantieparken. Als gemeente jagen we aan en ondersteunen en faciliteren we. Onder het motto “samen staan we sterk”, proberen we te zoeken naar oplossingen.

6.5 Stappenplan

De Drentse gemeenten hebben samen met de provincie en met ondersteuning van de taskforce een proces uitgewerkt, waarin de stappen zijn beschreven voor transformatie. Een gedetailleerde beschrijving van dit stappenplan staat in bijlage 5 (brochure “Naar een andere bestemming voor uw park”).

Het proces bestaat in hoofdlijnen uit vier fasen:

1. *Verkenning*: de gemeente bepaalt welke vakantieparken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen. De vakantieparken kunnen bij de gemeente aangeven dat zij getransformeerd willen worden. Aan de hand van een quickscan wordt bepaald of er voor een park daadwerkelijk mogelijkheden zijn om te transformeren.
2. *Bepalen streefbeeld*: park en gemeente bespreken waar het park over een aantal jaar wil/moet staan (kwaliteitskaarten). Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe voegen we meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toe? Het park legt hiervoor het streefbeeld vast (beschrijvend en met beelden). Ook worden de kosten in beeld gebracht.
3. *Opstellen transformatieplan*: in deze fase wordt het streefbeeld verder onderbouwd en geconcretiseerd tot een transformatieplan.
4. *Bestemmingsplan en uitvoering*: het bestemmingsplan (omgevingsplan) volgt logischerwijs uit het transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast.

Iedere fase wordt afgesloten met een “go/no-go-besluit” en het sluiten van een procesovereenkomst. Zo is op vaste momenten telkens een check of alle partijen nog steeds hetzelfde eindresultaat voor ogen hebben en worden de verwachtingen en verantwoordelijkheden goed vastgelegd.

6.6 Kosten

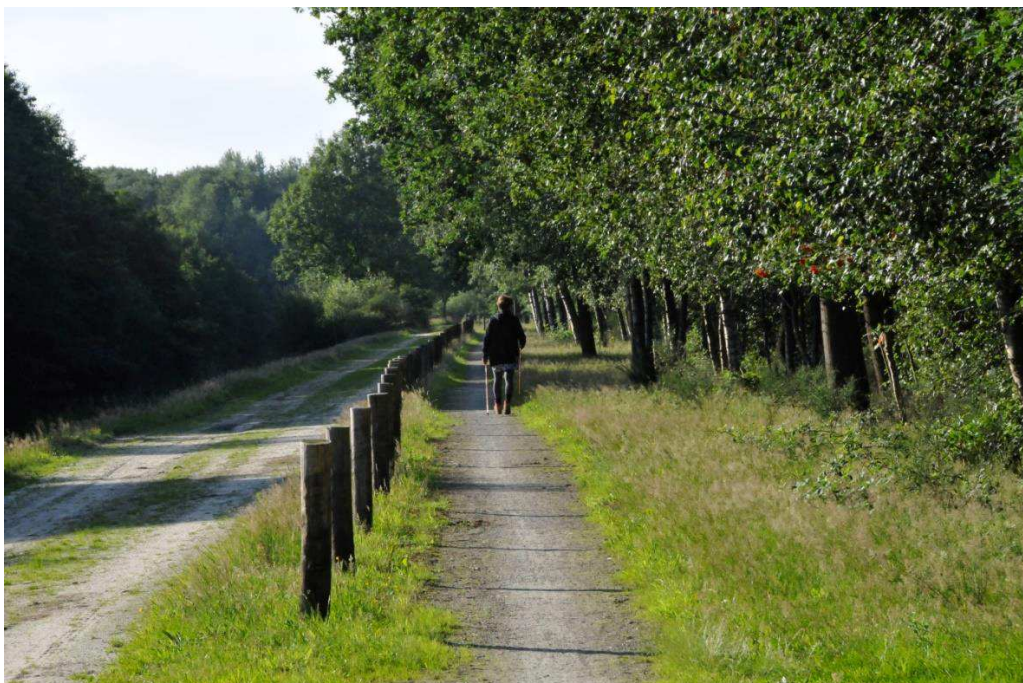
De parken moeten de leges voor de planologische procedure, inclusief de kosten voor de benodigde onderzoeken en documenten betalen. Verder wentelen we als gemeente de planschadevergoedingsplicht altijd af op de initiatiefnemers. Ook dit kan kosten meebrengen voor de parken. Daarnaast dragen de parken en individuele eigenaren zelf de kosten voor eventuele aanpassingen in het park. Hierbij kan gedacht worden aan noodzakelijke maatregelen om te voldoen aan wet- en regelgeving, zoals compensatiemaatregelen in het kader van het NNN.

En dan is er nog de uitvoering van het streefbeeld. Bijvoorbeeld de verharding van wegen, riolering, de groenstructuur en dergelijke. Het park moet deze kosten dragen als het een andere bestemming krijgt.

Er moeten afspraken gemaakt worden over dat de woningen gaan voldoen aan eisen uit het Bouwbesluit voor permanente bewoning, voor woningen gebouwd in dezelfde periode. De kosten hiervan dragen de individuele eigenaren zelf. In een gezamenlijk overleg tussen gemeenten in Drenthe is hiervoor de volgende werkwijze gemaakt:

- Gemeente komt met park overeen welke woningen moeten worden gecontroleerd (afhankelijk van de keuze over transformatie: alle woningen of niet degene die recreatief gebruikt blijven worden).
- Het park schakelt voor eigen opdracht en rekening een deskundige in die aan de hand van de controlelijst de woningen controleert en de bevindingen deelt met de eigenaren en de gemeente.
- De gemeente voert een steekproef uit om de bevindingen te verifiëren.
- In het transformatieplan worden afspraken gemaakt over de uitvoering(stermijn) van de noodzakelijke aanpassingen/werkzaamheden.
- De gemeente controleert (op basis van een steekproef of integraal) of de werkzaamheden naar behoren zijn uitgevoerd.
- De toetsing wordt administratief verwerkt.

Kortom, er liggen voor de eigenaren financiële risico's bij het transformeren van een park. Deze worden in fase 2 tijdig in beeld gebracht.



Naast financiële afspraken over kosten binnen het plangebied kunnen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten het plangebied. Dit noemen we verevening.

6.7 Verevening

Bij de transformatie van een vakantiepark kan sprake zijn van waardestijging van de grond. Met name wanneer een perceel op een vakantiepark wordt gewijzigd van een recreatie-bestemming naar een bestemming die permanente bewoning mogelijk maakt zal de waarde van dat perceel toenemen.

Bij bijvoorbeeld de projectontwikkeling, zoals de bouw van een woonwijk, is het heel gebruikelijk dat de ontwikkelaar gevraagd wordt een bijdrage te leveren voor “bovenwijkse voorzieningen”.

Bij transformatie van recreatiewoningen naar permanente woningen kan hetzelfde aan de orde zijn. We noemen deze bijdrage dan de vereveningsbijdrage. Verevening is het aanvullend vragen van een financiële bijdrage voor het verhogen van de kwaliteit op gebiedsniveau. Bijvoorbeeld voor de voor het park noodzakelijke kwaliteitsimpuls, of voor het versterken van de recreatieve sector in de omgeving van het park.

Binnen het actieprogramma is het volgende afgesproken: *“In alle gevallen van transformatie van een bestaand vakantiepark naar een woonbestemming wordt verevening toegepast. Hierbij wordt volgens een gestructureerde werkwijze gewerkt, die ruimte biedt voor maatwerk.”*

Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die vertaald kan worden in een waardebeoordeling op perceelsniveau. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Vinden er naast de bestemmingswijziging ook fysieke verbeteringen plaats op het park dan worden die ook meegewogen.

Park en gemeente schakelen ieder een eigen taxateur in. Het is aanvullend mogelijk om een overkoepelend taxatieregisseur te kiezen die als taak heeft beide gekozen taxateur te instrueren (het taxeren van een park is afwijkend van de gemiddelde opdracht) en toe te zien op een ordelijk verloop. Daarnaast kan hij, mocht dat nodig zijn, de rol spelen van derde-taxateur.

Uit de taxatie rolt een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze is te vertalen naar een waarde op perceelsniveau. De methode hiervoor moet nog nader uitgewerkt worden.

Een belangrijke voorwaarde is de ruimte voor maatwerk. Dat sluit ook aan bij de maatwerkbenadering bij transformatie. De uitkomst kan, na het toepassen van de nog te bepalen verrekenmethode, zijn dat er uiteindelijk niet verrekend wordt.

Over wanneer de bijdrage betaald wordt, moeten nadere afspraken gemaakt worden.

Hoofdstuk 7: Het spoor “preventie en vitalisering”

Het bestrijden van criminaliteit, ondermijning en sociale problematiek op parken valt binnen het spoor Preventie en Vitalisering. Er zijn parken, waarmee we aan de slag willen gaan, waar bovenstaande zich afspeelt.

Het bestrijden van criminaliteit en ondermijning is altijd een onderdeel van het transformatieproces en zal nooit het doel zijn. We selecteren de parken niet op basis van criminaliteit en ondermijning, puur om deze criminaliteit en ondermijning aan te pakken. Het bestrijden van criminaliteit en ondermijning op vakantieparken is bovendien een onderwerp wat op andere tafels met andere ketenpartners besproken dient te worden.

Waar de sporen Preventie en Vitalisering en Transformeren of Excelleren samenkomen is bij het toewerken naar een doel voor een park. Dit doel is bijvoorbeeld een visie op het park, opgesteld vanuit het spoor Transformeren of het spoor Excelleren. Bij het bestrijden van criminaliteit en ondermijning wordt naar ditzelfde doel toegewerkt.

Hieronder lichten we toe hoe deze bestrijding vanuit het programma Vitale Vakantieparken wordt ondersteund. Daarbij zetten we in op twee pijlers:

- Pijler 1: Aanpak van criminaliteit en ondermijning en;
- Pijler 2: Aanpak van sociaal maatschappelijke problematiek.

7.1 Pijler 1: aanpak van criminaliteit en ondermijning

In 2019 heeft het RIEC een vertrouwelijke rapportage gemaakt over criminaliteit, ondermijning en sociale problematiek op de vakantieparken in Midden-Drenthe. Hierbij is aan de hand van systeemdata gekeken naar het voorkomen van criminaliteit en permanente bewoning. Daarbij moet worden gedacht aan meldingen op gebied van handel in verdovende middelen, vervaardigen van verdovende middelen, prostitutie (al dan niet als onderdeel van mensenhandel) en geweldsdelicten.

Het beeld in de RIEC -rapportage komt grotendeels overeen met het beeld zoals dat in het ZKA-rapport is weergegeven.

Een gerichte én integrale aanpak is noodzakelijk om de ondermijnende criminaliteit die op en rond een aantal vakantieparken speelt, aan te pakken. Op de Veluwe bestaat het project Ariadne, zij ondersteunen gemeenten in het voorkomen en bestrijden van ondermijnende criminaliteit op en rondom vakantieparken in Gelderland. Zij hebben op de Veluwe laten zien dat er al bewezen positieve resultaten behaald zijn met hun inzet. Zij steken in op de integrale aanpak van ondermijnende criminaliteit. In Drenthe kan een soortgelijk project effectief zijn.

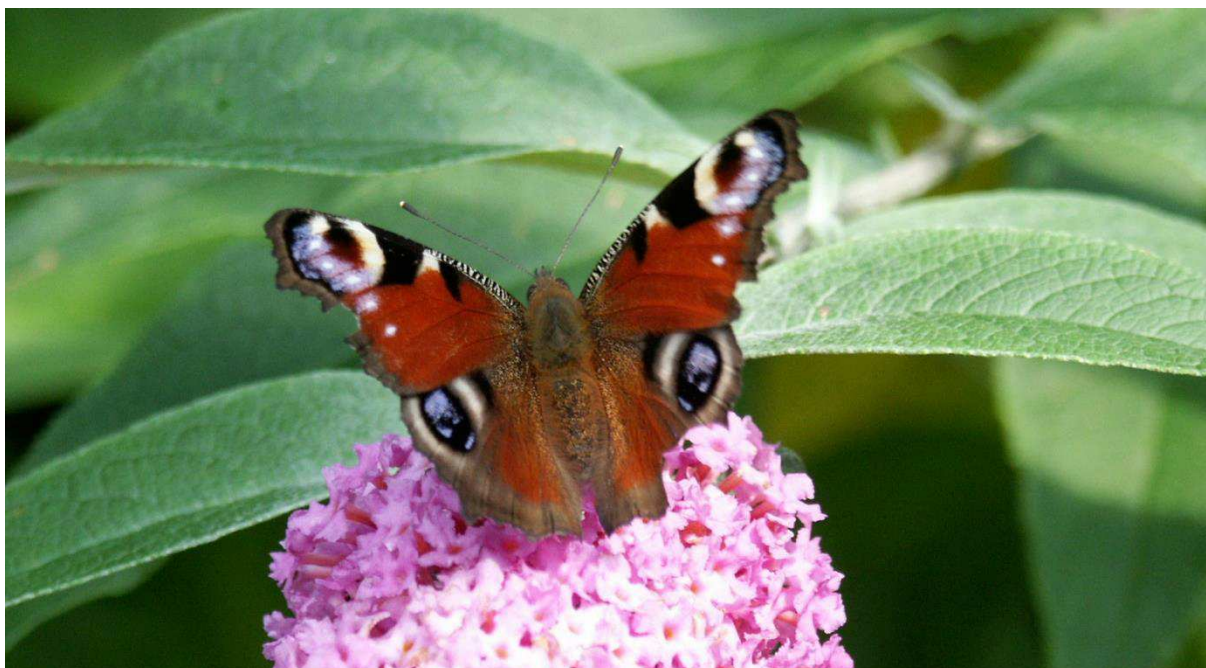
Samenwerking met ketenpartners staat centraal, vanuit het motto ‘één overheid, samen aan de slag’. De Taskforce is bezig met de inventarisatie van de ontwikkeling van een project ‘Ariadne plus’ in Drenthe. Voor dit project Noaber Drenthe werkt een team parkgericht en kan ondersteuning bieden op basis van de reeds aanwezige informatie bij het maken van een plan van aanpak.

Op verzoek van een gemeente zal een aantal vakantieparken worden doorgelicht om te zien hoe deze vakantieparken ervoor staan. Op basis van deze analyse wordt een inschatting gemaakt of de vakantieparken een voedingsbodemp zijn of in de toekomst kunnen worden voor ondermijning, een plek met maatschappelijke problematiek of andere misstanden. Deze analyse is een eerste globale beoordeling. In de analyse wordt de informatie in relatie gezet met informatie van andere vakantieparken in Drenthe. Dit resulteert in een uitgewerkt en gemotiveerd advies aan de gemeente. De vervolgstappen zullen dan verder voor de betreffende gemeente uitgewerkt worden.

7.2 Pijler 1: aanpak van sociaal-maatschappelijke problematiek

De sociale opgave, perspectief bieden voor een nieuwe (veilige) plek om te wonen, is een onmisbaar onderdeel van de integrale strategie voor het creëren van nieuwe kansen voor het park.

Een deel van de Drentse vakantieparken kan onvoldoende concurreren op de Drentse verblijfsrecreatieve markt, waardoor gasten wegblijven, inkomsten dalen en investeringen achterblijven. Dit leidt tot leegstand. Die leegstand heeft een aanzuigende werking op doelgroepen die als 'niet-recreatieve gebruikers' kunnen worden getypeerd, zoals spoedzoekers die op de reguliere woningmarkt geen plek kunnen vinden, arbeidsmigranten, mensen die onder de radar willen of kwetsbare groepen die daar terecht komen door criminele activiteiten (bijvoorbeeld arbeids-, seksuele- of criminele uitbuiting). Veel van deze mensen zijn niet of nauwelijks in staat om op eigen kracht te vertrekken en hebben hulp nodig om niet nog verder in de problemen te komen. Hierdoor krijgen deze parken te maken met sociale- en maatschappelijke problematiek.



Zoals bekend gaan wij het komende jaar het Woonplan actualiseren. Hierin zal ook aandacht worden besteed aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen op de woningmarkt, zoals hierboven beschreven.

Ten aanzien van de spoedzoekers op de woningmarkt wordt in opdracht van de provincie, Drentse gemeenten en woningcorporaties momenteel een onderzoek uitgevoerd door een onderzoeksbureau. Dit onderzoek moet, zoveel mogelijk uitgesplitst per gemeente, antwoord geven op de volgende vragen:

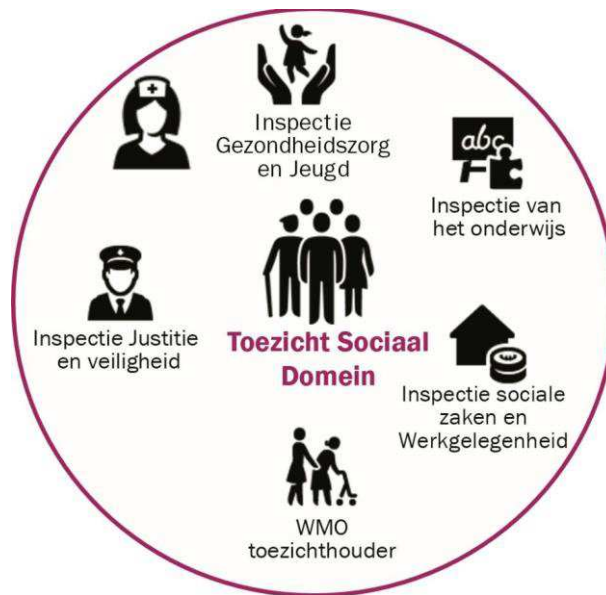
1. Wie zijn deze doelgroepen van spoedzoekers, wat is de omvang van deze doelgroepen en hoe ontwikkelen deze groepen zich?
2. Wat is per doelgroep wenselijke huisvesting (incl. woningkenmerken) en wat is de omvang van die behoefte?
3. Wat zijn kansrijke oplossingsrichtingen -zowel eventueel op getransformeerde recreatieparken als elders- en wat kunnen we daarbij leren van goede voorbeelden elders in den lande?

Uit de gebiedsscan van het RIEC is naar voren gekomen dat zorginstellingen en de reclassering soms psychisch kwetsbare personen doorverwijzen naar een vakantiepark, als tijdelijke woonoplossing.

Daarnaast zijn vakantieparken door woningcorporaties gebruikt als tijdelijke woonoplossing, wanneer zij woningen aan het renoveren waren en de bewoners onderdak nodig hadden.

Een ander welbekend fenomeen dat de gebiedsscan van het RIEC aantoonde is de huisvesting van arbeidsmigranten op vakantieparken. Daarnaast blijkt uit het onderzoek van het RIEC dat er 395 (kwetsbare) kinderen wonen op vakantieparken in Drenthe.

Vanuit de gemeenten is in het project Vitale Vakantieparken de wens naar voren gekomen om een ambtelijke werkgroep op te starten voor de kennisdeling en aanpak van de sociale problematiek op de parken. De taskforce zal deze ambtelijke werkgroep sociaal domein opzetten. In deze werkgroep zal gewerkt worden aan een regionaal overstijgende aanpak voor de sociale problematiek die plaatsvindt op de vakantieparken in Drenthe.



Hoofdstuk 8: Handhaving permanente bewoning

Dit hoofdstuk beschrijft (de vormen van) permanente bewoning en de huidige uitvoering van de handhaving.

8.1 Algemeen

Handhaving is een instrument om permanente bewoning van recreatiewoningen te beëindigen. In principe zien we handhaving als het laatste ultieme middel om het vraagstuk van permanente bewoning van recreatiewoningen op te lossen.

Het instrument handhaven zullen we inzetten bij het spoor Excelleren, om de vitaliteit van een vakantiepark te bevorderen. Daarnaast is het instrument handhaven het sluitstuk bij het spoor Transformeren, om uitvoering van het transformatieplan te verzekeren.

Daar waar we geen mogelijkheden tot excelleren of transformeren meer zien voor een vakantiepark, zullen we uiteindelijk ook handhavend moeten optreden. Het zou immers niet redelijk zijn ten opzichte van vakantieparken die wel tijd, geld en energie gestoken hebben in excelleren of transformeren. Anders gezegd, we vragen van vakantieparken een actieve houding. Stilzetten wordt niet “beloond” met gedogen.

8.2 Vormen van permanente bewoning

We kunnen in principe drie categorieën van permanente bewoners onderscheiden:

1. bewoners die bewust een recreatiewoning permanent bewonen, met de intentie om daar langdurig (langer dan een jaar) of voor onbepaalde tijd te verblijven. Zij gebruiken de recreatiewoning nadrukkelijk als hoofdverblijf. Dit zijn bijvoorbeeld de eigenaren van een recreatiewoning, die en daar ook wonen en elders geen andere woning hebben.
2. bewoners die door bijzondere omstandigheden tijdelijk andere woonruimte nodig hebben. Dit zijn bijvoorbeeld mensen, waarbij door een calamiteit de woning is verwoest, of mensen die in echtscheiding liggen. Zij hebben niet de intentie om langdurig permanent in een recreatiewoning te wonen.
3. bewoners die vanwege hun werk permanent woonachtig zijn in een recreatiewoning (expats), of mensen die een groot deel van het jaar elders verblijven (bijvoorbeeld voor het werk of door veel reizen).
4. arbeidsmigranten, dit betreft een specifieke bewonersgroep die voor een bepaalde periode (veelal seizoensgebonden) permanent in een recreatiewoning verblijven.

8.3 Uitzonderingsbeleid

Voor de bewoners genoemd onder 2, hanteren wij een uitzonderingsbeleid. Ingeval bewoners kunnen aantonen dat er sprake is van een uitzonderingssituatie, dan krijgen zij een persoons- en objectgebonden toestemming voor het permanent bewonen van een recreatiewoning. We verlenen de toestemming voor maximaal een jaar.

8.4 Huidige uitvoering handhaving

Personen die zich inschrijven op recreatieparken wijzen wij er in de bevestiging van hun inschrijving op dat permanente bewoning niet is toegestaan. Zij worden ook gewezen op het hiervoor beschreven uitzonderingsbeleid.

Op dit moment handhaven we op een aantal vitale en niet-vitale vakantieparken door administratieve controles uit te voeren op basis van de Basisregistratie Personen (BRP).

Indien blijkt dat de personen na verloop van tijd nog steeds staan ingeschreven op het vakantiepark, en zij vallen niet onder het uitzonderingsbeleid, dan ontvangen zij een vooraankondiging voor het opleggen van een last onder dwangsom met een termijn om de bewoning te beëindigen. Als blijkt dat de bewoner het gebruik niet beëindigd heeft, dan gaan we over tot het opleggen van een last onder dwangsom. Om aan de last te voldoen moet de bewoning binnen de begunstigingstermijn zijn beëindigd.



Hoofdstuk 9: Aanpak

In dit laatste hoofdstuk geven we aan hoe we de ambities die we in hoofdstuk 2 hebben verwoord, willen gaan verwezenlijken.

9.1 Rollen van de gemeente

Het project Vitale Vakantieparken gaat om de toekomst van de vakantieparken. De vakantieparken zijn daarvoor zelf verantwoordelijk en “in de lead” om over hun eigen toekomst na te denken. We zien voor onszelf daarbij een aanjagende, faciliterende en ondersteunende rol. Dat kan gelegen zijn in bijvoorbeeld het organiseren van gesprekken, het informeren van parken over subsidiemogelijkheden, het in contact brengen met het RET, of het geven van informatie over diverse onderwerpen.

Bij het spoor Transformeren hebben we naast een faciliterende rol nadrukkelijk ook een toetsende rol. Ingeval we in het kader van excelleren de permanente bewoning willen terugdringen, dan hebben we ook een handhavende rol. [We zullen met alle parken een duidelijke keuze maken voor het handhaven van de huidige recreatieve bestemming dan wel voor permanente bewoning \(transformeren\).](#)

9.2 Pilots

Op basis van het bestuursconvenant en het coalitieakkoord zijn we gestart met twee pilots. Een pilot met een vitaal park en een pilot met een niet-vitaal park. Bij het vitale park onderzoeken we of er mogelijkheden zijn om te excelleren. En bij het niet-vitale park onderzoeken we of er mogelijkheden zijn om te transformeren. De pilots zijn bedoeld om kennis en ervaring op te doen. We voeren de pilots uit bij de vakantieparken Hart van Drenthe in Zwiggelte (vitaal park) en De Hullen in Drijber (niet-vitaal park). We voeren de pilots uit om te leren waar knelpunten zitten en hoe we hiermee om kunnen gaan. Maar we hopen ook dat de pilots kunnen werken als een vliegwiel, waar andere parken door gemotiveerd worden.

Hart van Drenthe

Voor deze pilot volgen we twee sporen. Het eerste spoor richt zich op het opstellen van een toekomstvisie van het park. Met ondersteuning van het RET ontwikkelt het bestuur van de VVE een visie voor het versterken van de vitaliteit van het park. Het tweede spoor is gericht op het zoveel mogelijk terugdringen van permanente bewoning. In het kader van deze pilot hebben we een extern bureau ingeschakeld. Dit bureau voert naast de administratieve controles op de Basisregistratie Personen fysieke controles uit op het park. De fysieke controles zijn gericht op bewoners, die niet ingeschreven staan in de BRP, maar die wel permanent op het park wonen. We willen hiermee een extra stap zetten om de permanente bewoning terug te dringen. Ook hopen dat het uitvoeren van fysieke controles een preventieve werking hebben.

De Hullen

De Hullen is een park zonder recreatieve toekomst. Daarom zijn we op zoek naar mogelijkheden om te kunnen transformeren. Het park heeft de wens uitgesproken voor een woonbestemming, waarbij recreatief gebruik ook mogelijk is. Overeenkomstig het stappenplan hebben we de quickscan doorlopen. We hebben geconcludeerd dat er mogelijkheden zijn om te transformeren. Op dit moment werken we samen aan het streefbeeld voor het park.

[Uiterlijk 1 januari zullen de beide huidige pilots worden afgerond, waarbij er een heldere beslissing is genomen met een keuze per park genoemd onder artikel 9.1. 4.](#)

9.3 Acties in de drie sporen

Vakantieparken zijn zelf verantwoordelijk voor het maken van een streefbeeld voor de toekomst, maar als gemeente houden we wel de regie. Hieronder leggen wij per spoor uit hoe.

Het spoor Excelleren

Wij gaan actief contact zoeken met de beide gele parken en brengen de eigenaars in contact met het Recreatie-Expertteam. Wij blijven de vinger aan de pols houden.

In onze contacten met de overige groene parken brengen wij onze ambities voor Vitale Vakantieparken ter sprake en faciliteren wij het contact met het Recreatie-Expertteam. Ook hier blijven we de vinger aan de pols houden.

Samen met de Taskforce beoordelen wij de aanvragen voor het Recreatie Excellentieprogramma. Wij ondersteunen en faciliteren deze ondernemers waar mogelijk.



Na vaststelling van de Koersnotitie door de raad, maken wij een uitvoeringsprogramma. Daarin zetten wij de acties die nodig zijn om onze ambities te behalen uit in de tijd. Rekening houdend met onze capaciteit en middelen. Het volgende zal daar in ieder geval een plek in vinden:

- Een realistische planning voor de pilot Hart van Drenthe.
- Op dit moment liggen er twee aanvragen voor het Recreatie-Excellentieprogramma. Wij streven ernaar om voor 2023 alle fases van deze aanvragen doorlopen te hebben.
- Verder zijn vier groene parken in gesprek met het Recreatie-Expertteam, of staan op het punt om deze gesprekken te beginnen. Wij streven ernaar dat deze parken voor 2023 een plan van aanpak gemaakt hebben voor versterking van de vitaliteit. In onze contacten met de parken sturen wij hierop aan.
- Daarnaast gaan wij in 2021 de beide gele parken actief benaderen. Wij streven ernaar dat ook zij voor 2023 met behulp van het Recreatie-Expertteam een plan van aanpak gemaakt hebben voor versterking van de vitaliteit.

Het spoor Transformeren

In hoofdstuk 3 hebben we geconstateerd dat er in Midden-Drenthe 11 vakantieparken zijn, die als niet-vitaal bestempeld kunnen worden. Voor zeven vakantieparken geldt dat zij hebben aangegeven te willen transformeren naar een andere dan puur recreatieve bestemming. Het betreft de volgende vakantieparken:

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

Het spoor excelleren om er opnieuw vitale vakantieparken van te maken lijkt voor deze parken geen haalbare optie te zijn. Bij De Hullen loopt al een pilot voor transformeren. Aan de hand van een quickscan gaan we ook voor de overige parken onderzoeken wat de toekomstmogelijkheden zijn. Voor de quickscan hanteren we het format uit bijlage 6 (Quickscan Transformatie). Uit de quickscan zal moeten blijken of het zinvol is om een transformatietraject te starten. De uitkomst kan dus ook zijn dat we geen mogelijkheden voor transformeren zien.

Om er op een eenvoudige manier naar te kunnen verwijzen, bestempelen we deze parken als “verkenningsparken”.

Na vaststelling van de Koersnotitie door de raad, maken wij een uitvoeringsprogramma. Daarin zetten wij de acties die nodig zijn om onze ambities te behalen uit in de tijd. Rekening houdend met onze capaciteit en middelen. Het volgende zal daar in ieder geval een plek in vinden:

- Een realistische planning voor de pilot de Hullen, [waarbij uiterlijk op 1 januari 2022 de bestemming van de Hullen duidelijk is.](#)
- We gaan in 2021 van alle verkenningsparken een quickscan laten maken, zodat we een algemeen overzicht hebben van de problematiek die er speelt en de houding van de parken ten opzichte van deze problematiek.
- [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.](#)
- Met een drietal van deze parken gaan we vervolgens de eerste transformatieprocessen verder doorlopen. Met als doel dit in 2025 af te ronden.
- De overige rode parken vragen om een specifieke aanpak, door een combinatie van problematiek. Deze aanpak gaan wij verder uitwerken in het uitvoeringsprogramma bij deze Koersnotitie.

Het spoor Preventie en Vitalisering

In dit spoor zijn we afhankelijk van anderen, wij hebben zelf niet alle bevoegdheden hiervoor. Preventie en Vitalisering is bovendien onderdeel van de beide andere sporen. De benodigde acties stemmen we daarop af. Daarnaast nemen we deel aan de intergemeentelijke samenwerking binnen het project Vitale Vakantieparken op dit gebied.

9.4 Handhaving

Groene en gele parken

In hoofdstuk 2 hebben we de ambitie verwoord om in 2023 met minimaal 2 parken het Recreatie-excellentieprogramma doorlopen te hebben, om deze parken naar de top in de recreatiesector te brengen. En dat we ernaar streven dat in 2023 minimaal 6 groene en gele parken met behulp van het Recreatie-Expertteam een plan van aanpak gemaakt hebben voor versterking van de vitaliteit.

We kunnen de vitaliteit van deze parken versterken door handhavend op te treden tegen permanente bewoning. Een plan van aanpak voor handhaving zal dus onderdeel zijn van de gesprekken met deze parken.

Wil handhaving echt effectief zijn, dan moet het park zelf ook een bijdrage leveren aan het terugdringen van permanente bewoning. Omdat wij onze beperkte handhavingscapaciteit effectief in willen zetten, stellen wij deze bijdrage als voorwaarde. In eerste instantie is het immers ook de verantwoordelijkheid van de eigenaar om personen niet op het park te laten wonen, anders dan recreatieve bewoning. Aanvullend kan de gemeente handhavend optreden.

Stel dat de eigenaar van het park niet mee wil werken aan handhaving, dan ontslaat dat ons als gemeente niet van onze plicht om handhavend op te treden, zowel administratief als fysiek (dossieropbouw). Onze inzet in deze is afhankelijk van de prioriteiten in het VTH-beleidsplan.

Op dit moment voeren we bij permanente bewoning alleen administratieve controles uit. Voor de pilot bij Hart van Drenthe zetten we ook een extern bureau in voor het uitvoeren van fysieke controles. Daarvoor hebben we binnen de pilot vanuit de Taskforce budget beschikbaar.

De meest effectieve en gewenste manier van bestuursrechtelijke handhaving is een combinatie van administratieve en fysieke controles (dossieropbouw), zodat we niet beperkt zijn tot alleen administratieve controles. Het is de vraag of deze meest gewenste manier van handhaving gelet op de beschikbare capaciteit wel haalbaar is voor alle parken.

We betrekken het onderwerp “Handhaving op groene en gele parken” daarom ook bij de evaluatie van het VTH-beleid. Op dat moment is het spoor Excelleren al wat verder gevorderd en hebben we beter in beeld wat er nodig is. Dan gaan we bekijken of we het nodig achten dat fysieke controles door een extern bureau worden uitgevoerd en of we daar extra budget voor nodig hebben. Dat past binnen de in de ambitie genoemde termijn.

Rode parken

In hoofdstuk 2 hebben we de ambitie verwoord om het percentage rode parken in 2025 teruggebracht te hebben tot 30%. In 2029 willen wij dit teruggebracht hebben naar minder dan 10%.

Wij gaan dus met alle rode parken in gesprek. Gedurende dat overleg treden wij niet handhavend op, tenzij er omstandigheden zijn dat wij, gedurende deze overlegfase, niet van handhaving kunnen afzien.

Stel dat er een geslaagde transformatie komt, dan richten wij een handhavingsstrategie in als sluitstuk van deze transformatie. Om af te dwingen dat het transformatieplan uitgevoerd wordt.

Stel dat uit het transformatieproces komt dat er geen andere bestemming dan de recreatieve op het park kan komen. Dan moet de permanente bewoning dus gestaakt worden. Wij hanteren dan een overgangperiode, waarbinnen de eigenaren het permanente bewonen dienen te staken. Deze overgangsregeling werken we nog nader uit, maar een periode van een half jaar lijkt heel redelijk. Tegen de gevallen van permanente bewoning die zich na de overgangperiode nog voordoen treden we handhavend op, op een wijze die passend is in het VTH-beleid.

Overgangstermijn

Gedurende het transformatieproces hangt dit de eigenaren dan voortdurend boven het hoofd, terwijl transformatieprocessen lang duren. Dit is een onzekere situatie, die wij zo kort mogelijk willen laten duren. Dat gaan we doen door het inplannen van een 'go/no go'-besluit. Na het doorlopen van de quickscan, presenteren wij een planning aan het park. We schatten in dat voor het doorlopen van de eerste twee fases van het transformatieproces ongeveer twee jaar nodig is. Op dat moment hebben we de situatie zodanig goed in beeld, dat we weten of transformatie haalbaar is of niet. Dat is dan ook het moment voor een 'bevrijdend' besluit voor de eigenaren. Dit besluit is of een 'go': we gaan verder met het transformatieproces met als zeer waarschijnlijke verwachting een afgeronde ruimtelijke procedure. Of het is een no go: de bestemming wordt niet gewijzigd en we gaan handhavend optreden. De overgangstermijn gaat op dat moment in. De parken zijn er mede verantwoordelijk voor om voldoende informatie aan te leveren, waarmee de kans op een go-besluit groter wordt.

Wij gaan deze termijn van twee jaar hanteren, om te voorkomen dat er een status quo ontstaat. Om een betrouwbare overheid te blijven, pakken wij onze verantwoordelijkheden in de procedure voortvarend op. Om dit waar te kunnen maken, maken wij nog een uitvoeringsprogramma bij deze Koersnotitie, waarin wij rekening houden met de beschikbare middelen en capaciteit.

Het 'go/no go'-besluit nemen wij dus binnen twee jaar na het starten van de transformatieprocedure. Mocht het een go-besluit zijn, dan treden wij niet handhavend op tot het moment waarop de ruimtelijke procedure is afgerond (waarna handhaving überhaupt niet meer aan de orde is) of het moment waarop duidelijk wordt dat deze procedure niet afgerond zal worden. De verantwoordelijkheid voor het goed aanleveren van de stukken voor de procedure ligt bij de parken zelf. Dit is een stok achter de deur.



9.5 Financiën

Wij betalen tot 2023 jaarlijks een bijdrage van € 21.850 aan de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe. Het is waarschijnlijk dat deze afspraak verlengd wordt.

In het uitvoeringsprogramma onderzoeken we of we daarnaast capaciteit en middelen nodig hebben voor het verwezenlijken van de ambities benoemd in de Koersnotitie.