Zienswijze bestemmingsplan “Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen”

a. Het vragen van een vereveningsbijdrage is niet rechtmatig voor Nieuwlande
b. Eigenaren worden zwaar belast met de vereveningsbijdrage en deze bijdrage zou ook bij de gemeente en provincie neergelegd moeten worden
c. Het is wenselijk een beperking op te nemen ten aanzien van kamerverhuur, separate verhuur of ingebruikgeving, anders dan recreatieve bewoning
d. Artikel 5.4 sub b van de planregels is onduidelijk. Aanpassing van deze planregel of verduidelijking door middel van de begrippenlijst is gewenst

Gemeentelijke reactie

a. Hoewel er feitelijk geen echte commerciele recreatieve verhuur is en ook nooit is geweest is het park wel opgezet en bestemd voor recreatief gebruik. Het park wordt al langere tijd merendeels illegaal permanent bewoond. De gemeente heeft ervoor gekozen niet actief te handhaven, maar gezien de feitelijke situatie het park te laten transformeren naar wonen. Hiermee wordt alsnog bestaande planologische ruimte aan het toeristisch-recreatief potentieel onttrokken. Dit wordt gezien als een nadelige ruimtelijke ontwikkeling die compensatie behoeft, bijvoorbeeld door het versterken van de toeristisch-recreatieve infrastructuur. Een transformatie van een vakantiepark naar een woonfunctie biedt daar aanknopingspunten voor: hier kan sprake zijn van een waardestijging die in beginsel ten goede komt van de eigenaren. Door een deel van die waardestijging af te dragen als vereveningsbijdrage, is genoemde compensatie te realiseren. De structuurvisie geeft hiervoor het kader en de methodiek. Bij een gebleken waardestijging vraagt de gemeente 25% van die waardestijging af te dragen, ter besteding aan de in de structuurvisie opgenomen doelen die verband houden met de versterking van de toeristisch-recreatieve kwaliteit van Westerveld.

   Bovengenoemde situatie doet zich voor bij Nieuwlande: de eigenaren en de gemeente hebben hier alles overwegende de keuze gemaakt om bestaande planologische ruimte, in de vorm van een bestemming “verblijfsrecreatie” te onttrekken aan het bestaande aanbod. Nu deze keuze is gemaakt wordt gehandeld volgens bovengenoemd kader zoals vastgelegd in de Structuurvisie Transformatie Recreatiewoningen Westerveld.

b. De eigenaren hoeven slechts een beperkt deel van de waardestijging af te dragen: de vereveningsbijdrage is een afgeleide van de verwachte waardestijging en is gesteld op 25% van die waardestijging. Dat betekent dat driekwart van de waardestijging ten goede komt aan de eigenaar van de getransformeerde recreatiewoning. Naast de vereveningsbijdrage zijn er inderdaad bijkomende kosten, onder meer die ter uitvoering van het transformatieplan. In het geval van Nieuwlande worden die voor het grootste deel betaald door/via de VvE en bedragen ze, opgeteld en omgeslagen over alle leden van de VvE, zo’n 1.500,- euro per eigenaar. Dat betekent dat de kosten een kleine € 8.000,- in totaal bedragen, inclusief de vereveningsbijdrage. Daarboven komen eventueel de kosten voor aanpassing van de woning als dit noodzakelijk is in verband met het voldoen aan het Bouwbesluit. Voor het voldoen van de vereveningsbijdrage is een betalingsregeling op maat mogelijk. Overigens: voor de recreanten op het park die beslist niet mee willen in het transformatieproces is er een uitzonderingsmogelijkheid geboden:

zij kunnen de recreatiefunctie (aanduiding recreatie in het bestemmingsplan) behouden en hoeven de vereveningsbijdrage niet te voldoen.
De transformatie van niet-vitale vakantieparken heeft vooral voordelen voor de eigenaren op die parken: er ontstaat duidelijkheid over het toegestane gebruik, er komen extra bouwmogelijkheden, de woningen (stijgen in waarde) zullen beter financierbaar en verkoopbaar zijn, hetgeen voor een impuls voor (de kwaliteit van) het park zorgt. Van die duidelijkheid en kwaliteitsimpuls profiteren ook de gemeente en de provincie. Zij steken dan ook de nodige (ambtelijke) tijd en middelen in transformatieprojecten met de parken en de eigenaren die dat willen. Tijd en middelen die niet zijn doorberekend in de kosten zoals hierboven genoemd. De opbrengsten uit de vereveningsbijdragen komen bovendien volledig ten goede aan het toerisme en de recreatie in Westerveld, een belang voor gemeente en provincie, maar bovenal voor de gemeenschap.

c. Het ontwerpbestemmingsplan sluit in systematiek aan op het bestemmingsplan Buitengebied, waarbij een aantal specifiek voor de transformatie van park Nieuwlande van belang zijnde zaken specifiek zijn vastgelegd in de regels. In het bestemmingsplan Buitengebied 2018 zijn gebruiksregels opgenomen in de bestemming Wonen over o.a aan-huis-verbonden beroepen, kinderopvang, zorgfunctie, detailhandel en horeca. Er is niet bepaald dat kamerverhuur of anderszins separate verhuur of ingebruikgeving van (gedeelte) van woningen niet is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan volgt ook in de begrippenlijst de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied, waaronder de definiering van het begrip ‘huishouden’.

d. Ook ten aanzien van ‘vrijstaande bijbehorende bouwwerken’ is de algemene begrippenlijst gevolgd en opgenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.