Structuurvisie

Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Doel
3. Beleidskaders
    a. Project Vitale Vakantieparken
    b. Uitgangspunten toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling
    c. Juridisch kader
    d. Financieel kader
4. Specificatie bestemming fondsbijdragen

1. Aanleiding

Gemeente Westerveld houdt zich sinds 2018 bezig met het transformeren van niet-vitale vakantieparken. Dit zijn vakantieparken die geen toeristische toekomst meer hebben, omdat er niet of nauwelijks meer gerecreëerd wordt en het park niet meer in trek is bij recreanten. Binnen het programma Vitale Vakantieparken Drenthe hebben de Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe afgesproken dat het mogelijk is om, onder voorwaarden, een passende nieuwe functie en bestemming voor een niet-vitaal vakantiepark te geven. Wanneer veel permanente bewoning plaatsvindt op een vakantiepark, kan een bestemmingsplanwijzing van recreatie naar wonen een passende oplossing zijn. Deze situatie kan zich ook voordoen bij individuele recreatiewoningen die niet tot een vakantiepark behoren. Een dergelijke bestemmingsplanwijziging heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Westerveld op het gebied van toerisme en recreatie. Deze structuurvisie legt het kader vast voor het toepassen van verevening voor de compensatie van de kosten voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling elders in de gemeente.

2. Doel

Deze structuurvisie legt het kader vast voor het toepassen van verevening ter compensatie van de nadelige toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling van een bestemmingsplanwijziging van recreatie naar wonen (voor de transformatie van niet-vitale vakantieparken of recreatiewoningen).

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd met welk beleid deze structuurvisie samenhangt.

a. Project Vitale Vakantieparken

Sinds 2018 werkt gemeente Westerveld aan de vitalisering van vakantieparken.

De uitgangspunten zijn:

- het verbeteren van de toeristische verblijfssector in brede zin:
    - het toekomstbestendig maken van huidig verblijfsaanbod;
    - inzetten op kwalitatief hoogwaardig verblijfsaanbod.
- vanuit het werkprincipe ‘één park, één plan’:
    - elk park is uniek en er wordt samengewerkt om een passend plan te maken;
    - dit betekent maatwerk, binnen de vastgestelde kaders en op basis van eerdere ervaringen, met elk park.

Voor de transformatiestrategie is er een Drentse aanpak opgesteld als leidraad voor gemeente en vakantieparken, waar verevening onderdeel van is. Deze structuurvisie is een uitwerking hiervan.

b. Uitgangspunten toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling

Westerveld is een recreatieve gemeente. Toeristisch bezoek is van grote waarde voor het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid binnen de gemeente. Verblijfsrecreatie speelt een grote rol in de draagkracht voor deze voorzieningen, banen en het aanbod dagrecreatie. Gemeente Westerveld vindt het belangrijk dat de kwaliteit van haar toeristische sector behouden blijft en doorontwikkeld wordt.
De uitgangspunten zijn:

- stimuleren innovatie en doorontwikkeling van de toeristische sector;
- focussen van inzet op een aantal deelgebieden (zoals benoemd in de Omgevingsvisie) in de gemeente: natuurgebieden, kolonie Maatschappij van Weldadigheid, beekdalen, oude veldontginningen en in de vier dorpen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder;
    - Met aandacht voor spreiding en concentratie van het aanbod.
- inzet voor (verblijfs-)aanbod dat ook aantrekkelijk en passend is bij de omgeving en bezoeker.

In het geval van een functiewijziging van de bestemming recreatie naar wonen, wordt toeristisch-recreatief aanbod onttrokken aan de gemeente. Dit wordt gezien als een nadelige ruimtelijke ontwikkeling op het gebied van toerisme en recreatie, omdat het de kwaliteit, omvang en het maatschappelijk-economisch potentieel van het toeristisch product in de gemeente Westerveld verslechtert. Voor eigenaren van een recreatiewoning betekent de functiewijziging vaak een positieve waardeontwikkeling van hun woning/grond en daarnaast extra gebruiksmogelijkheden. De gemeente vraagt daarom een financiële bijdrage aan de eigenaren ter compensatie van de nadelige ruimtelijke ontwikkeling, om te verevenen met de kosten voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Deze ruimtelijke ontwikkelingen dienen ook een goede ruimtelijke ordening.

c. Juridisch kader

Deze structuurvisie maakt het op basis van artikel 6.24, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk een vereveningsbijdrage te vragen voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling elders in de gemeente.

De beoogde invoering van de nieuwe Omgevingswet heeft invloed op de (juridische) beleidskaders waarbinnen deze structuurvisie valt. Hier is bij het opstellen van deze structuurvisie zoveel mogelijk rekening mee gehouden. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, blijft het vragen van een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling mogelijk vanuit artikel 13.22 Omgevingswet. Deze structuurvisie is onder de Omgevingswet te beschouwen als een omgevingsprogramma. Tot de invoeringsdatum van de Omgevingswet blijft de oude wetgeving van kracht.

d. Financieel kader

Er wordt een vereveningsbijdrage voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling elders in de gemeente gevraagd op basis van de waardestijging van de woning/grond als gevolg van de

bestemmingsplanwijziging. Middels een taxatie wordt de verwachte waardestijging van het perceel bepaald. Een percentage van 25% van deze verwachte waardestijging wordt gehanteerd als vereveningsbijdrage.

De kosten voor de taxatie komen voor rekening van zowel gemeente als (de vertegenwoordiger van) woningeigenaar. Overige kosten (plankosten en investeringen, voor het mogelijk maken van de bestemmingsplanwijziging) komen voor rekening van de (vertegenwoordiger van) woningeigenaar.

De vereveningsbijdrage wordt alleen gevraagd indien er een waardestijging van het perceel verwacht wordt. Indien de kosten voor het mogelijk maken van de bestemmingsplanwijziging hoger zijn dan 75% van de verwachte waardestijging, wordt op basis van maatwerkafspraken het percentage van 25% vereveningsbijdrage omlaag bijgesteld. Indien de kosten voor de bestemmingsplanwijziging hoger of gelijk zijn aan de verwachte waardestijging voor de woningeigenaar, wordt er geen vereveningsbijdrage gevraagd.

De financiële bijdrage wordt in een fonds gestort van waaruit maatregelen worden bekostigd voor het borgen en versterken van de toeristisch-recreatieve ruimtelijke kwaliteit en voorzieningen binnen de gemeente.

4. Specificatie bestemming fondsbijdragen

De vereveningsbijdrage wordt uitsluitend gebruikt voor onderstaande maatregelen.

Investeringen in toerisme en recreatie in Westerveld	**Kosten**
Fietspad langs startbaan Holtingerveld verbreden in beton	€ 100.000,-
Fietspad langs de Drift verbreden + aanbrengen solar verlichting	€ 180.000,-
Promotie Frederiksoord en Wilhelminaoord (Koloniën van Weldadigheid, recent Unesco Werelderfgoedstatus verkregen)	€ 80.000,-
Professionalisering Regiopromotie recreatie en toerisme	€ 160.000,-
Stimuleringsbijdrage ontwikkeling culturele evenementen (voor-najaar)	€ 50.000,-
Ondersteunen duurzame toeristische initiatieven	€ 25.000,-
Ondersteuning/stimuleringsbijdrage kleine musea (winteraanbod)	€ 8.000,-
Uitvoering visie op de openbare ruimte (project Brinq – ten behoeve van recreatieve ontsluiting met Shakespeare theater)	€ 15.000,-
Toeristisch-recreatieve infrastructuur Dwingelderveld (gebiedsontwikkeling Dwingelderveld)	€50.000,-
Totaal	€ 668.000,-