

Politieke avond Westerveld

Voorstel

Vergadering van 1 maart 2022

Vaststellen Structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

Een structuurvisie maakt het voor de gemeente mogelijk om een financiële bijdrage voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen te vragen indien transformatie van recreatiewoningen naar wonen beoogd wordt. Middels de structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld worden kaders voor de uitvoering vastgelegd. Op 23 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders akkoord gegeven voor de terinzagelegging van de ontwerp structuurvisie. Gedurende een periode van 6 weken heeft de structuurvisie ter inzage gelegen. Hier zijn 11 reacties op gekomen, waarvan 5 informerende vragen en 6 zienswijzen. De zienswijzen zijn verwerkt in een zienswijzennota. Hierin zijn de zienswijzen beoordeeld en is aangegeven of ze aanleiding geven tot aanpassing van de structuurvisie.

Besluit

Besluitpunt 1

De zienswijzen genoemd in de zienswijzennota ontvankelijk te verklaren.

Besluitpunt 2

Op de zienswijzen te besluiten conform de voorstellen in de zienswijzennota.

Besluitpunt 3

De structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld vast te stellen.

Motivering

Aanleiding en context

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.

Transformatie van vakantieparken (en recreatiewoningen) biedt extra gebruiksmogelijkheden en kan leiden tot een waarde stijging voor eigenaren. Voor de gemeente Westerveld wordt dit gezien als een nadelige toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling, omdat het de kwaliteit, omvang en het maatschappelijk-economisch potentieel van het toeristisch product in de gemeente Westerveld verslechtert. De gemeente vindt het daarom nodig een financiële bijdrage aan de eigenaren ter

compensatie van de nadelige ruimtelijke ontwikkeling te vragen, om te verevenen met de kosten voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Deze ruimtelijke ontwikkelingen dienen ook een goede ruimtelijke ordening.

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. Een structuurvisie maakt het voor de gemeente mogelijk om een financiële bijdrage voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen te vragen indien transformatie van recreatiewoningen naar wonen beoogd wordt.

Het transformatieproces met een van de parken in de gemeente Westerveld bevindt zich in een volgende fase waarbij dit onderwerp aan de orde komt. De gemeente heeft gekeken naar verschillende methoden van andere gemeenten in Nederland en met het Drentse perspectief in ogenschouw genomen een basis gezocht voor verevening. Daarom wordt de structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld aangeboden, waarin de kaders voor het toepassen van verevening vastgelegd zijn.

Beoogd resultaat

Vaststellen van de structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld en daarmee de kaders voor het toepassen van verevening op de nadelige toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling van een transformatie van een recreatiebestemming naar een woonbestemming.

Argumentatie

Het project Vitale Vakantieparken beoogt samen met vakantieparken tot geschikte oplossingen te komen voor onwenselijke situaties. Deze structuurvisie is een uitwerking van onderdelen van de Drentse methode voor het transformatieproces, zoals voortgekomen uit bestuurlijk overleg met alle Drentse gemeenten, vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe (eerder vastgesteld door het college van B&W van gemeente Westerveld).

Het verlangen van een financiële bijdrage voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling wordt als redelijk gezien op het moment dat de gemeente zorgt voor waardestijging en extra gebruiksmogelijkheden van woningen door een bestemmingsplanwijziging. Hiermee wordt de negatieve invloed van het onttrekken van het aanbod op de toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling gecompenseerd, omdat dit geïnvesteerd wordt in maatregelen die de toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling elders in de gemeente ten goede komt. Dit dient ook de goede ruimtelijke ordening in gemeente Westerveld.

Eerder dit jaar zijn verschillende methoden om te komen tot een financiële bijdrage tegen het licht gehouden. Hiervoor is gekeken naar de beleidsvoorbeelden van verschillende andere gemeenten, wat tot sterk variërende bedragen leidt. De praktijkervaringen zijn niet of in zeer geringe mate aanwezig. Op basis van de ervaring in gemeente Westerveld tot nu toe, wordt de voorgestelde methode op dit moment gezien als werkbaar en wenselijk binnen deze gemeente.

Wegens de tegenstrijdige belangen, blijft de financiële bijdrage een complex thema voor gemeente en park-/ en woningeigenaren om overeenstemming over te vinden. Elk park is uniek en elke transformatie is anders. Met deze structuurvisie wordt een methode vastgelegd om een duidelijke eerste stap te zetten voor alle partijen. Van deze werkwijze wordt de komende jaren in de praktijk geleerd. Hierin loopt gemeente Westerveld voorop en kunnen ook andere Drentse gemeenten hiermee geholpen worden. Mocht blijken dat de gekozen methode in de praktijk niet voldoende werkt, wordt de werkwijze herzien.

Bij het opstellen van deze structuurvisie is rekening gehouden met de beoogde invoering van de Omgevingswet. De kaders sluiten aan bij en zijn aanvullend op de Omgevingsvisie (1 februari 2022 besluitvorming in de gemeenteraad) van de gemeente Westerveld. De structuurvisie kan in het licht van de Omgevingswet gezien worden als een uitvoerend instrument dat beschrijft hoe gemeente Westerveld een deel van haar omgevingsdoelen wil behalen (omgevingsprogramma).

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken

De vereveningsbijdrage wordt ingezet voor duurzame bestedingsdoelen. Het is maatschappelijk verantwoord om een verlies of nadelig resultaat door een ruimtelijke ontwikkeling elders te compenseren. De middelen die vrijkomen door gemeentelijk handelen (waardestijging van de woning/grond voor eigenaren, door het veranderen van de functie van de bestemming) worden zo ingezet voor de gemeente Westerveld en haar inwoners.

Effect op het Minimabeleid

Niet van toepassing.

Kanttekening en risico's

Het is mogelijk dat in de praktijk blijkt dat de methode om te komen tot de hoogte van de financiële bijdrage niet werkbaar of wenselijk meer is in gemeente Westerveld. Iedere methode kent zijn voor- en nadelen en de gemeente beoogt een methode te gebruiken welke zoveel mogelijk draagvlak vindt en uitvoerbaar is.

De gewenste investeringen in toerisme en recreatie vanuit de fondsbijdragen, kunnen alleen gerealiseerd worden wanneer de financiële bijdragen ook daadwerkelijk ontvangen zijn door de gemeente. Het beschikbare budget, de hoogte van het fonds, is afhankelijk van de betalingsafspraken en naleving van de overeenkomsten die worden gesloten voor de bestemmingsplanwijziging. Er wordt rekening gehouden met werkbare financiële overeenkomsten voor alle partijen en de gewenste investeringen vanuit het fonds kunnen verspreid over meerdere jaren plaatsvinden.

Aanpak/uitvoering en communicatie

Na vaststelling is de structuurvisie leidend bij lopende transformatieprocessen van vakantieparken en recreatiewoningen waarbij een bestemmingsplanwijziging van recreatie naar wonen beoogd wordt. De Provincie Drenthe ondersteunt gemeenten bij deze transformatieprocessen. Binnen de gestelde kaders wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en (vertegenwoordigers van) woningeigenaren aangaande de vereveningsbijdrage. Als onderdeel van het bestemmingsplan, worden deze financiële afspraken ook in het transformatieplan opgenomen.

Integrale advisering

Intern_en_extern

Duiding integrale advisering

Vanuit verschillende expertises, zowel intern als extern (specialisten ruimtelijke ontwikkeling, juridisch adviseurs, financiën, Infense Advocaten, taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe, andere gemeenten), is input geleverd voor de totstandkoming van en keuzes binnen deze structuurvisie.

Evaluatie

De ervaringen met transformatieprocessen zullen de komende jaren verder groeien en worden zowel binnen de gemeente als in regionaal verband geëvalueerd. Indien dit aanleiding geeft tot een structurele wijziging van de huidige kaders en voorwaarden voor het transformatieproces van recreatiewoningen, wordt de structuurvisie herzien.

Het is mogelijk dat de fondsbijdragen in de toekomst hoger zijn dan de op dit moment vast te stellen investeringen/bestedingsdoelen vanuit dit fonds. In dat geval wordt een nieuwe specificatie van maatregelen voor de bestemming van de fondsbijdragen aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad aangeboden. Daarnaast worden de bestedingsdoelen periodiek (uiterlijk na drie jaar) opnieuw beoordeeld. Indien noodzakelijk worden aanpassingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Kosten, baten, dekking

De gemeenteraad besluit over de bestedingsdoelen van het fonds dat gevuld wordt met de vereveningsbijdragen. De structuurvisie stelt de bestedingsdoelen voor. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om binnen dit kader de vereveningsbijdragen te investeren aan genoemde

bestedingsdoelen. De bestedingsdoelen worden periodiek (uiterlijk na drie jaar) opnieuw beoordeeld. Indien noodzakelijk worden aanpassingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De kosten voor de totstandkoming van deze structuurvisie vallen onder het beschikbare budget van het project Vitale Vakantieparken. Dit geldt ook voor de uitvoering van transformatieprocessen, waarbij het gaat om de samenwerking met de vakantieparken of woningeigenaren. De ureninzet vanuit de gemeente is onderdeel van het project. Investerings voor het mogelijk maken van de bestemmingsplanwijzigingen komen voor rekening van vertegenwoordigers en/of eigenaren van recreatiewoningen.

Bijlagen

1. Zienswijzennota Structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld
2. Structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld