

## **Ambtelijke afstemming**

Voorstel

Vergadering van 16 april 2020

---

### **Transformatievoorstel recreatiepark Nieuwland Wapse - Besluitvorming College/ter kennisname Cie**

**Auteur**

#### **Beknopte samenvatting**

In het kader van het programma Vitale Vakantieparken Westerveld wordt er gewerkt aan het vitaler maken van de toeristisch recreatieve sector.

Het programma heeft drie pijlers te weten excelleren, vitaliseren en transformeren.

Binnen het onderdeel transformeren heeft het bestuur van de Vereniging Van Eigenaren (VVE) Nieuwland van het recreatiepark Nieuwland te Wapse gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken haar recreatieve bestemming te wijzigen.

In de oriënterende gesprekken is gebleken dat er voldoende draagvlak is voor verder onderzoek en dit heeft geresulteerd in een quick scan. Deze quick scan is uitgevoerd door de transformatie deskundige van de Task Force Vitale Vakantieparken Drenthe.

De belangrijkste vraag die met de quick scan beantwoord is; of een transformatie kansrijk is of niet. De conclusie van de quick scan is dat er voldoende basis is een uitvoeringsplan te starten.

#### **Besluit**

---

##### **Besluitpunt 1**

Kennisnemen van de Quick Scan Transformatie van recreatiepark Nieuwland(e) te Wapse.

##### **Besluitpunt 2**

Op basis van de eindconclusie uit de - in besluit 1 genoemde Quick Scan - over te gaan naar de uitvoeringsfase en de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het park Nieuwland verder te verkennen.

##### **Besluitpunt 3**

De raad in kennis stellen van besluitpunt 1. en 2.

#### **Motivering**

---

##### **Aanleiding en context**

In het kader van het programma Vitale Vakantieparken Westerveld wordt er gewerkt aan het vitaler maken van de toeristisch recreatieve sector.

Het programma heeft drie pijlers te weten excelleren, vitaliseren en transformeren.

Binnen het onderdeel transformeren heeft het bestuur van de Vereniging Van Eigenaren (VVE) Nieuwland van het recreatiepark Nieuwland te Wapse gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken haar recreatieve bestemming te wijzigen.

Gezamenlijk zijn we op basis van het onderzoek van ZKA Leisure Consultants gesprekken gestart. Uitgangspunt van de gesprekken is de conclusie van dit onderzoek dat het recreatiepark Nieuwland geen toeristisch/ recreatieve meerwaarde meer heeft. In de woorden van het rapport; “Niet Vitaal”. Geconstateerd is dat er relatief veel permanente, onrechtmatige, bewoning op het park aanwezig is. Daarnaast is de aard van deze bewoning zodanig dat het terugbrengen naar de recreatieve functie niet wenselijk is.

#### Quick scan Transformatie

In de oriënterende gesprekken is gebleken dat er voldoende draagvlak is voor verder onderzoek en dit heeft geresulteerd in een quick scan. Deze quick scan is uitgevoerd door de transformatie deskundige van de Task Force Vitale Vakantieparken Drenthe.

We kunnen wel zeggen dat het een gezamenlijk product geworden is. Door deze zeer positieve samenwerking is er binnen korte tijd veel werk verzet. De belangrijkste vraag die met de quick scan beantwoord is, of een transformatie kansrijk is of niet.

De conclusie van de quick scan is dat er voldoende basis is een uitvoeringsplan te starten.

De Algemene ledenvergadering van de VVE Nieuwland op 7 maart 2020 heeft positief gereageerd op de uitkomsten van de quick scan.

#### **Beoogd resultaat**

De conclusie van de quick scan is dat recreatiepark Nieuwland volledig verkaveld is en in eigendom van verschillende eigenaren met een goed functionerende VVE . Dit s een goede basis voor het maken van afspraken in een zogenaamd uitvoeringsplan transformatie.

Dit uitvoeringsplan dient door de partijen te worden opgesteld als (juridische) basis voor het aanvragen van een bestemmingswijziging.

#### **Argumentatie**

##### Pioneren

Het programma Vitale Vakantieparken is een nieuw terrein. In dit programma is een aantal lijnen uitgezet. De drie hoofdlijnen zijn excelleren, vitaliseren en transformeren.

Veel van de activiteiten uit het programma is nieuw en heeft geen vaste methode of werkwijze. Het is letterlijk pionieren. Vanuit de gedachtelijn de toeristische infrastructuur te versterken. Dat wil zeggen de ontwikkelingen te ondersteunen die zorgen voor een toekomstbestendig recreatiepark.

Het uitgangspunt is dat wonen op een recreatiepark niet is toegestaan. Realiteit is op dit moment dat wonen op veel recreatieparken voorkomt. Waarbij er twee mogelijkheden zijn te weten: met inschrijving in de BRP en zonder inschrijving in de BRP.

Als een park in aanmerking wil komen voor een gesprek over transformeren moet het aan een aantal voorwaarden voldoen. Er is bij het recreatiepark geen toeristische focus meer. Het initiatief hiervoor ligt bij het recreatiepark. Er is één aanspreekpunt (gesprekspartner) met een juridische entiteit (bijvoorbeeld een VVE). Er moet oog zijn voor de verschillende belangen die er spelen tussen bewoners, recreant en verhuurder(s).

Recreatiewoningen voorzien voor een deel ook in tijdelijke huisvesting bij crisissituaties. Door regulering blijven er voor deze doelgroep voldoende woonalternatieven.

De transformatieplannen gaan niet ten koste van het gemeentelijke woningbouw programma. Er wordt door middel van het inzetten van verevening rekening gehouden met de financiële implicaties na

herbestemming.

Ondermijnd gedrag bij onrechtmatig wonen wordt niet getolereerd.

Bij het herbestemmen naar een bestemming wonen is de ondergrens het bouwbesluit 2012, bestaande bouw.

In de quick scan hebben geen van deze elementen een rood stoplicht gegeven om niet verder te gaan met het voorbereiden van een uitvoeringsplan voor transformatie naar een woonbestemming.

### **Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken**

In de transitie van recreatie naar woonfunctie zullen vele onderwerpen aan bod komen. Ook de impact die het heeft op de natuur en het verbeteren van de duurzaamheid zijn thema's die in het uitvoeringsplan worden vastgelegd.

Eén van de thema's die meespelen is de relatie tot het openhouden van de school in Wapse. De op het park woonachtige kinderen maken gebruik van de basisschool in Wapse.

### **Kanttekening en risico's**

Het besluit is een principebesluit van het college. De definitieve bestemmingsplan wijziging zal als sluitstuk van het uitvoeringsplan formeel worden ingediend en worden beoordeeld. Waarbij met dit besluit door het college wel een richtinggevende uitspraak wordt gedaan. De raad wordt in kennis gesteld van dit collegebesluit.

In bijlage 2 staan aandachts- en uit te werken punten. Over deze onderwerpen zal er een standpunt moeten worden ingenomen door de gemeente, de VVE en ook door provincie Drenthe.

### **Aanpak/uitvoering en communicatie**

Uitvoeringsplan en de communicatie wordt in overleg gedaan met de afdeling communicatie en het bestuur van de VVE Nieuwland.

### **Integrale advisering**

N.v.t.

### **Duiding integrale advisering**

De quick scan is besproken binnen de Ambtelijke werkgroep Vitale Vakantieparken Westerveld. Alle taakvelden zijn betrokken bij deze werkgroep en daardoor meegenomen in de planvorming.

### **Evaluatie**

N.v.t.

### **Kosten, baten, dekking**

Er is geen begrotingswijziging nodig.

### **Bijlagen**

---

1. Quick Scan Transformatie Nieuwlande definitief jan20.pdf
2. uit te werken nav qs jan20.pdf