

Naar een andere bestemming van uw vakantiepark



Informatie over alles dat bij een transformatie van een vakantiepark komt kijken



Transformeren van niet-vitale parken

Verspreid door Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Die parken zien er misschien keurig uit, maar ze zijn niet meer zo in trek bij vakantiegangers. Voor die parken die eigenlijk geen toeristische toekomst meer hebben, is het goed dat er een nieuwe functie en bestemming wordt gezocht. Dat noemen we het ‘transformeren van niet-vitale parken’, een klus die het park en de gemeente samen moeten klaren.

Voor wie is deze folder bedoeld?

Deze folder is bedoeld voor eigenaren en vertegenwoordigers (bijvoorbeeld besturen van Verenigingen van Eigenaren) van vakantiewoningen op parken waar een transformatie gaat plaatsvinden. De verschillende stappen van het transformatieproces en de uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden hier beschreven. Wij hopen dat u zich na het lezen een voorstelling kunt maken van dat transformatieproces. Natuurlijk vervangt deze folder niet het gesprek dat u hierover met de gemeente moet hebben. Met dat gesprek begint het proces; de folder is handig om bepaalde zaken nog eens na te lezen.

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark

De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP) afgesproken dat het onder voorwaarden mogelijk is een nieuwe functie en bestemming te geven aan niet-vitale parken. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt ‘transformeren’ genoemd. Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of ‘teruggave aan de natuur’ een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Die worden hier toegelicht, net als wat er allemaal komt kijken bij transformeren.



UITGANGSPUNTEN EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- **'één park, één plan'**: de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden. In zo'n plan moet ook het hele park worden meegenomen.
- **Samenwerking**: het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP). Dit zijn adviseurs die in de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.
- **Meerwaarde**: hiermee wordt bedoeld 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. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.
- **Kosten**: het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte is als uitgangspunt genomen dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken, kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, bijvoorbeeld de woningen, de wegen, het groen, enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.
- **Verevening**: hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. De Drentse gemeenten hebben afgesproken dat in het transformatieproces berekend moet worden wat de kosten zijn (zie hierboven) en wat aan de andere kant de waardestijging is. In die gevallen dat er weinig kosten zijn, bijvoorbeeld omdat een park er goed bij ligt, er weinig aanpassingen nodig zijn en uit de taxatie een flinke waardestijging blijkt, kan een gemeente besluiten te gaan verevenen. Dat betekent dat het park wordt gevraagd een financiële bijdrage te doen aan de gemeente. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal zij aangeven om welk bedrag het gaat en waaraan dit besteed zal worden; dit moeten doelen zijn op het gebied van recreatie en toerisme. Bij transformaties die met flinke kosten gepaard gaan en waarbij de waardestijging niet zo hoog is, kan de gemeente er ook voor kiezen niet te verevenen.
- **Leidraad**: het transformatieproces zoals dat hieronder is uitgewerkt geeft een leidraad voor de fases en stappen die het transformeren van een park doorloopt en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een hulpmiddel om dat proces zorgvuldig door te lopen en geen stappen te vergeten, maar het is geen verplichte route. Als belangrijke beslismomenten zijn er de zogenaamde tussenbesluiten benoemd. Die zijn van essentieel belang en moeten niet worden overgeslagen.

Het transformatieproces in 4 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1 Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

De gemeente bepaalt welke vakantieparken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen en neemt ze op in haar planning. Parken kunnen bij de gemeente aangeven dat zij getransformeerd willen worden.

STAP 2 Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park zover zijn dat ze kunnen en willen transformeren, wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Hierin wordt bekeken of duidelijk is wie de gesprekspartners zijn (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen). Hieruit komt een inschatting voor de kansrijkheid van transformatie met een lijst van aandachts- en uit te werken punten.

STAP 3 Bepalen welke van de bij stap 2 genoemde punten bepalend zijn voor het vervolg

Sommige aandachtpunten zijn bepalend voor de vraag of transformatie wel of niet kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerste worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

STAP 4 Tussenbesluit 1

Als de vorige stappen zijn uitgevoerd zijn er twee uitkomsten denkbaar:

- ‘Go’: het transformatieproces kan verder en er wordt een proces-overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomst staan de stappen die genomen moeten worden beschreven, met daarbij de taakverdeling tussen de partijen (park en gemeente), een beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten, enzovoorts. Doel is duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces. De gemeente en het park stellen zo’n proces-overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en ondertekenen deze; dit is een voorwaarde voor het vervolg. De Taskforce faciliteert, de provincie wordt geïnformeerd.

- ‘No go’ of ‘uitstel’: het transformatieproces kan (nog) niet verder.

Het kan zijn dat nader onderzoek nodig is, er inhoudelijke barrières weggenomen moeten worden, dat er eenheid en/of draagvlak gevonden moet worden.

FASE 2: BEPALEN STREEFBEELD

De stappen 5, 6 en 7 gaan over de uitvoering van alles dat in de intentieovereenkomst is opgenomen en leiden gezamenlijk tot stap 8: de realisatie-overeenkomst.

STAP 5 Het bepalen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe voegen we meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toe, enzovoort. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage van gemeente). De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De provincie wordt ook betrokken en de Taskforce ondersteunt waar nodig.

STAP 6 Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld wat in stap 5 is bedacht, moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardeverstijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Er is een methode bedacht om dat te doen, met ondersteuning van adviseurs die de kosten berekenen en de waardeverstijging kunnen taxeren. Omdat nog niet alle kosten bekend zijn, zal dit op hoofdlijnen gebeuren.

Nota Bene: het resultaat van stap 6 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 5 en omgekeerd.

STAP 7 Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Wanneer uit de eerdere stappen blijkt dat de waarde stijging flink groter is dan de te maken kosten, kan de gemeente ervoor kiezen om te gaan verevenen. Wat dat betekent is bij de uitgangspunten beschreven. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal het park moeten onderzoeken op welke wijze zij de vereveningsbijdrage gaat betalen.

STAP 8 Tussenbesluit 2

In deze stap worden het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) en de financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de wijze van betaling daarvan) vastgelegd in een realisatie-overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat park en gemeente gezamenlijk willen komen tot een Transformatieplan. Park en gemeente stellen in gezamenlijkheid een overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en tekenen deze. Dit is een voorwaarde voor het vervolg.

FASE 3: OPSTELLEN TRANSFORMATIEPLAN

STAP 9 Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.
- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert.
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waarde stijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.

Voor stap 9 is het park aan zet en schakelt zij zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

STAP 10 Tussenbesluit 3

In deze stap gaat het om het instemmen met het Transformatieplan. Bij de gemeente stemmen burgemeester en wethouders en/of de raad ermee in, bij het park hangt dat af van de situatie (bestuur VvE, ledenvergadering VvE of anders). Het Transformatieplan wordt als een juridisch bindende bijlage aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

FASE 4: BESTEMMINGSPLAN EN UITVOERING

STAP 11 Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan)

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is een logisch voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast. Het park neemt het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage gemeente). De gemeente neemt deel en stimuleert.


STAP 12 Het bepalen van de te volgen strategie voor de bestemmingsplanprocedure

De gemeente heeft de wettelijke taak een bestemmingsplanprocedure te doorlopen, de provincie moet dat plan toetsen. Om tot een praktische en vlotte afstemming tussen de verschillende onderdelen in de procedure te komen, zet de gemeente een strategie (volgorde en planning) op, in afstemming met het park en de provincie.

STAP 13 Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure

STAP 14 Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd wat wel en niet mag/kan. In het daarmee verbonden transformatieplan zijn bindende afspraken gemaakt over de uitvoering van maatregelen.





Transformeren: vragen?

Wilt u meer weten over transformeren in z'n algemeenheid of heeft u vragen over de inhoud van deze folder?
Neem dan contact op met de transformatie-adviseur van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe, Gerben Rouwenhorst.

T 06 11 60 78 41

E g.rouwenhorst@vitalevakantieparkendrenthe.nl

Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces en met wie u contact kunt opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl voor de betreffende contactpersoon in uw gemeente.