



Deelstructuurvisie

Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Doel
3. Beleidskaders
 - a. Programma Vitale Vakantieparken
 - b. Toeristische agenda en uitgangspunten toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling
 - c. Motie 2015 en Vitale Vakantieparken Coevorden
 - d. Juridisch kader
 - e. Financieel kader
4. Specificatie bestemming fondsbijdragen

1. Aanleiding

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 aan een niet-vitaal vakantiepark te geven. Wanneer veel permanente bewoning plaatsvindt op een vakantiepark, kan een bestemmingsplanwijzing van recreatie naar wonen of een andere bestemming een passende oplossing zijn. Een dergelijke bestemmingsplanwijziging heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Coevorden op het gebied van toerisme en recreatie. Deze deelstructuurvisie legt het kader vast voor het toepassen van verevening ter compensatie van de kosten voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling elders in de gemeente.

2. Doel

Deze deelstructuurvisie 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).

3. Beleidskaders

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

a. Programma Vitale Vakantieparken

Coevorden neemt deel aan het Drentse actieprogramma Vitale Vakantieparken, waarin samen met



de andere Drentse gemeenten, de provincie, Recron en recreatieschap Drenthe de ambitie is uitgesproken om de vakantieparken in Drenthe te revitaliseren.

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. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad op 14 september 2021 het 'Kader kostenverhaal en verevening voor transformatie vakantieparken' vastgesteld. Deze structuurvisie is een uitwerking hiervan.

b. Toeristische agenda en uitgangspunten toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling

Toerisme is van grote waarde voor het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid binnen de gemeente Coevorden. Verblijfsrecreatie speelt een grote rol in de draagkracht voor deze voorzieningen, banen en het aanbod dagrecreatie. De gemeente vindt het belangrijk dat de kwaliteit van haar toeristische sector behouden blijft en doorontwikkeld wordt.

De uitgangspunten van de toeristische agenda van de gemeente Coevorden zijn:

- Een vitaal aanbod
- Een levendige gemeente
- Uitstekende fiets- en wandelgemeente
- Optimale informatievoorziening

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. Per saldo neemt immers het gehele aanbod van toeristisch recreatieve voorzieningen binnen de gemeente af. 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 directe en indirecte toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Deze ruimtelijke ontwikkelingen dienen een goede ruimtelijke ordening, aangezien hiermee het toeristisch-recreatief product van de gemeente in functioneel, kwalitatief en/of economisch opzicht wordt verbeterd of verstevigd.

c. Motie 2015 en Vitale Vakantieparken Coevorden

In 2015 is door de gemeenteraad van Coevorden een motie aangenomen, waarin werd gevraagd om een herziening van het beleid rondom permanent wonen op recreatieparken. In 2019 is de



gemeenteraad geïnformeerd dat de parken die naar aanleiding van deze motie als pilot opgepakt zijn, maar nog niet tot afronding zijn gekomen, nu opgenomen zijn in het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Door de actualiteit en de doelstelling van zowel het Actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe als het VVPC zijn de aandachtspunten in de motie bijgesteld. Met dit VVPC is invulling gegeven aan de motie uit 2015.

d. 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 mogelijke invoering van de Omgevingswet heeft invloed op de (juridische) beleidskaders waarbinnen deze deelstructuurvisie valt. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, blijft het vragen van een financiële bijdrage voor ontwikkelingen mogelijk vanuit artikel 13.22 Omgevingswet. Deze deelstructuurvisie is onder de Omgevingswet te beschouwen als een programma. Tot de invoeringsdatum van de Omgevingswet blijft de oude wetgeving van kracht.

e. Financieel kader

Er wordt een vereveningsbijdrage gevraagd voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente op basis van de waarde stijging van de percelen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. De gemeente en de eigenaren laten hiervoor op parkniveau een taxatie uitvoeren door een register-taxateur naar de marktwaarde voor en na bestemmingsplanwijziging naar wonen. Een percentage van 20% van deze verwachte waarde stijging wordt gehanteerd als vereveningsbijdrage.

Overige kosten (plankosten en investeringen voor het mogelijk maken van de bestemmingsplanwijziging) komen voor rekening van de (vertegenwoordiger van) woningeigenaar. Daartoe sluiten de gemeente en de (vertegenwoordiger van) woningeigenaar een overeenkomst. Mocht de situatie zich voordoen waarbij sprake is dat de som van de plankosten en de particuliere investeringen hoger is dan de waarde stijging minus de vereveningsbijdrage, dan treden partijen met elkaar in overleg.

De financiële bijdrage wordt in een fonds gestort 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.

Doelen	Kosten/budget
Ingrepen die gericht zijn op het toeristisch-recreatief aantrekkelijk maken van natuur en landschap, inclusief daarvoor benodigde sloopwerkzaamheden en plankosten.	1.000.000
Kosten aanleg/onderhoud fietspaden conform fietspadenplan Ruimte voor de Fietser.	1.500.000
Vitalisering recreatieve voorzieningen/parken door aanpak permanente bewoning recreatiewoningen op parken met recreatieve bestemming (bijvoorbeeld via flexwoningen).	2.800.000
Medefinanciering openbaar toegankelijke collectieve voorzieningen op recreatieparken.	500.000
Digitalisering informatievoorziening toeristen NL en DLD.	50.000
Totaal	5.850.000