

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	14 september 2021
Versie	1
Agendapunt	8.3
Naam rapporteur	R.E. Tuinstra
Rv.nr.	1697
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen
Onderwerp	Vitale Vakantie Parken Coevorden – gebiedsvisie Ermermeer
Voorgesteld besluit	Vaststelling van de gebiedsvisie voor het gebied rondom het meer bij Erm wat betekent dat toerisme en recreatie in het gebied leidend zijn. De in de nota geschetste scenario's te delen met eigenaren van de vakantiehuisjes en parken rondom het meer en de daar actieve ondernemers.

Aan de raad,

Inleiding

Met het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden, vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2020, wil Coevorden de ambitie realiseren om de vakantieparken in de gemeente Coevorden te (re)vitaliseren om zo bij te dragen aan een bij de wens van de moderne toerist passend aanbod aan accommodatie in onze gemeente. Toerisme draagt bij aan onze economie en de werkgelegenheid in onze gemeente en helpt daarnaast voorzieningen in met name onze dorpen in stand te houden die door demografische ontwikkelingen onder druk staan of komen te staan. Coevorden wil graag een belangrijke toeristische trekpleister blijven. Zo wordt de cultuurhistorische identiteit op dit moment ontwikkeld om een belangrijke bijdrage te leveren aan een uniek gezicht van Coevorden en Coevorden aantrekkelijk te maken om te bezoeken.

Rondom het meer bij het dorp Erm liggen vier vakantieparken. Eén aan de kant van het dorp (Ermerzand) en drie aan de overkant (Ermerstrand, Primo en Secundo). Primo, Secundo en Ermerzand zijn parken met vakantiehuisjes met meerdere eigenaren. Door het ontbreken van een lange termijn strategie, beleid uit het verleden en onvoldoende capaciteit door de jaren heen is er op deze parken veel legale en illegale permanente bewoning (hetzij door de eigenaar, hetzij door huurders) ontstaan. In 2015 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om een proef te starten met permanente bewoning op het park Ermerzand. Sinds de start van het programma VVPC wordt samen met het park onderzocht of het park kan transformeren naar een woonpark.

Gebiedsvisie

Gezien de recreatieve waarde van het meer voor niet alleen de bezoekers van de vakantieparken maar zeker ook voor de inwoners uit de regio, is in het programmacontract VVPC het standpunt ingenomen, dat het andere deel van het meer (overkant van het dorp Erm) een recreatieve bestemming moet behouden. Dit betekent dat er een (re)vitaliseringsopgave ligt voor Ermerstrand en Primo en Secundo, terwijl een deel van de eigenaren van de laatste twee parken er wil blijven wonen. Bij de start van de (re)vitaliseringsopgave in het gebied rondom het meer bij Erm is het daarom een logische vervolgstap om dit ingenomen standpunt te versterken met een gebiedsvisie voor het totale gebied rondom het meer. Met de gebiedsvisie stellen we een uitgangspunt en kaders vast voor verdere ontwikkeling van het gebied voor enerzijds het programma VVPC maar

anderzijds voor de ondernemers en eigenaren in het gebied, die met de (re)vitalisering aan de slag gaan. Dit geeft duidelijkheid aan gemeente, eigenaren en ondernemers wat de koers en stip op de horizon voor het gebied is en maakt het mogelijk zorgvuldige afwegingen te maken welke huidige situaties en welke ontwikkelingen daar wel en niet in passen.

Onderzoek

In de periode half maart tot en met half mei 2021 heeft bureau Buiten in opdracht van de gemeente Coevorden een gebiedsanalyse gemaakt. In de gebiedsanalyse is gekeken naar de huidige situatie: ligging, voorzieningen, concurrentiepositie, doelgroepen, trends en ontwikkelingen e.d. in de sector. Op basis hiervan zijn vervolgens vier mogelijke toekomstscenario's uitgewerkt. Scenario's die op basis van het belang van het gebied voor het toerisme en dagrecreatie allen uitgaan van behoud van de recreatieve functie en een opbouw kennen van 'weinig tot niets doen' naar 'volledig benutten van alle mogelijkheden'. Met dit onderzoek is bepaald wat de recreatieve waarde is van het gebied rondom het meer bij Erm en wat er voor nodig is om die recreatieve waarde te behouden en te vergroten. Zowel voor bezoekende toeristen met een meerdaags verblijf, voor 2e huisjes eigenaren die af en toe op bezoek komen als voor recreanten uit de regio. Zowel ten aanzien van de bestaande voorzieningen als ten aanzien van ontbrekende voorzieningen.

Het onderzoek is weergegeven in de bijgevoegde rapportage Gebiedsvisie Ermermeer en

- onderbouwt de keuze voor behoud van recreatief, toeristische functie in het gebied rondom het meer bij Erm.
- geeft inzicht op de vraag wat er nodig is om de recreatieve functie te versterken;
- biedt kaders voor eigenaren en ondernemers voor activiteiten en ontwikkelingen in het gebied.

Het besluit vaststelling gebiedsvisie houdt in het vaststellen van het behoud van de toeristisch, recreatieve waarde (h 4.1). Het vervolg is uitwerking ervan met ondernemers en eigenaren (h 4.2 ev) en keuze van 1 van de scenario's.

Argumenten

- Een duidelijke visie op het gebied rondom het meer bij Erm geeft richting aan keuzes voor toekomstige ontwikkelingen
Een samenhangende gebiedsvisie draagt bij aan de afweging en beoordeling van initiatieven en aanvragen van ondernemers en (groepen) eigenaren. Bovendien geeft het richting aan initiatieven die we als gemeente nemen om ontwikkeling aan te jagen of te stimuleren of eigen plannen in het gebied. Plannen kunnen getoetst worden aan de visie en de wijze waarop ze hieraan bijdragen, de samenhang met de ontwikkeling van andere onderdelen van het gebied en de onderlinge versterking. Toekomstige ontwikkelingen in het gebied moeten bijdragen aan de instandhouding of versterking van duurzame toekomstbestendige recreatie. En de samenhang van het gebied is belangrijk. De ontwikkeling van onderdelen van het gebied moet bijdragen aan de totale toeristisch, recreatieve functie. De ontwikkeling van onderdelen van het gebied mag het recreatief gebruik van andere onderdelen niet schaden. Eventuele transformatie van het vakantiepark Ermerzand naar een woonpark vindt plaats met inachtneming van het totale toeristisch, recreatief gebruik van het gebied rondom het meer bij Erm, waar Ermerzand aan gelegen is. Dit betekent niet dat de transformatie naar woonpark niet kan plaatsvinden, maar wel dat bij de afspraken die tijdens de transformatie worden gemaakt rekening wordt gehouden met de bestemming van het totale gebied.
- Een duidelijke visie op het gebied rondom het meer bij Erm ondersteunt belangenafweging bij individuele aanvragen/wensen
Op dit moment is er veel vraag naar woningen, stijgen prijzen en neemt beschikbaarheid af. Starters, inwoners met lagere inkomens, mensen die rustig willen wonen, spoedzoekers en bijzondere groepen zoals arbeidsmigranten vinden geen of niet direct een passende woonruimte. Een vakantiewoning op een park lijkt dan een aantrekkelijk of noodzakelijk alternatief. Met de voorgestelde aanpassing van het Bor (Besluit omgevingsrecht) wordt het voor hen mogelijk om een (overdraagbare) persoonsgebonden beschikking aan te vragen voor permanente bewoning. Gemeenten mogen dit beargumenteerd afwijzen. In het programma VVPC hebben we twee uitgangspunten gekozen: één park, één plan en het niet samengaan van wonen en recreatie op één park. De gebiedsvisie geeft een duidelijke keuze voor recreatie en daarmee voor het afwijzen voor (verdere) bewoning op de parken rondom het meer bij Erm.

- Het gebied rondom het meer bij Erm kent al jarenlang een belangrijke toeristisch, recreatieve functie
Het gebied rondom het meer bij Erm biedt een eigentijds dag- en verblijfsaanbod. Hier vind je rust en gezelligheid direct aan het water en in het groen, aangevuld met plezier en avontuur (evenementen en activiteiten). Beleving van water en groen staan centraal.
- Het gebied rondom het meer bij Erm kent een goede concurrentiepositie t.o.v. andere meren
Het gebied rondom het meer bij Erm onderscheidt zich van andere zwemplassen en verblijfsaccommodaties door het grote aantal voorzieningen en activiteiten en de eigentijdse mix van accommodaties aan het water en midden in de natuur. Het gewenste toekomstbeeld maakt het gebied rondom het meer bij Erm nóg aantrekkelijker voor zowel inwoners als toeristen. Ondanks het relatief grote aantal zwemplassen in de omgeving, heeft het gebied rondom het meer bij Erm een goede concurrentiepositie op het gebied van dagrecreatie. Dat komt met name door de omvang van de plas en de vele voorzieningen direct aan het water. De voornaamste kracht van het gebied rondom het meer bij Erm is de bijzondere scenery met verblijfsaccommodaties direct aan een meer met bosrijk karakter.
- Het gebied rondom het meer bij Erm biedt aanvullende verblijfsaccommodatie t.o.v. andere grote aanbieders
Rondom het meer bij Erm zijn nu ongeveer 450 verblijfsplaatsen (camping, chalets, huisjes) beschikbaar met uitbreidingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De andere grote parken, zoals 't Kuierpad, Aelderholt en Huttenheugte richten zich (deels) op andere doelgroepen.
- Ontwikkeling van het gebied is nodig i.r.t. andere ontwikkelingen
De verblijfsaccommodaties rondom het meer hebben nu een matige tot gemiddelde concurrentiepositie, met uitzondering van de groepsaccommodaties (die een goede concurrentiepositie hebben). De meeste chalets zijn vrij eenvoudig, weinig bijzonder of onderscheidend. Door marktontwikkelingen - toeristen kiezen steeds specifieker bij hun wensen passend aanbod - en toename van toerisme in eigen land, worden nieuwe parken ontwikkeld met actueel en modern verblijfsaanbod. De kans dat bestaand, al verouderd aanbod, nog meer afstand tot de vraag krijgt en dat daarmee afname van de vraag ontstaat is groot. Ook ontwikkelingen in omliggende gemeenten maken dat het belangrijk is dat het karakter van het gebied rondom het meer bij Erm duidelijk is en dat toeristische ontwikkeling opgepakt wordt. Dit om te voorkomen dat mensen die in omliggende gemeenten niet meer op de parken kunnen wonen, naar dit gebied trekken.

Opmerkingen

Voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied rondom het meer bij Erm als toeristisch recreatieve bestemming is het belangrijk om de impact van permanente bewoning op Ermerstrand, Primo en Secundo zoveel mogelijk te beperken, bestaande niet-legale bewoning op te lossen en nieuwe instroom van bewoning tegen te gaan. Dit zat al besloten in de uitgangspunten van het programmacontract Vitale Vakantie Parken Coevorden, dat in oktober 2020 is vastgesteld, maar wordt nog nadrukkelijker van belang met het realiseren van de gebiedsvisie.

De uitgangspunten die met het programmacontract VVPC zijn vastgesteld zijn:

- Er worden geen nieuwe beschikkingen voor permanente bewoning meer afgegeven en er worden op Ermerstrand, Primo en Secundo geen vakantieverblijven omgezet naar woningen.
- Mensen die op dit moment permanent op één van de vakantieparken wonen en daarvoor een beschikking hebben, behouden dit recht. De gemeente kan wel samen met betrokken partijen kijken of zij deze mensen een alternatief kan bieden, zoals een andere plek in Primo of Secundo (concentreren van permanente bewoning), een plek op Ermerzand, of een huurwoning in de regio.
- Mensen zonder beschikking die wonen op Primo, Secundo en Ermerstrand, worden aangeschreven met als doel af te spreken op welke termijn zij vertrekken en wat zij nodig hebben om andere woonruimte te verkrijgen.
- Mogelijke sociale vraagstukken van mensen die (met beschikking of ongeoorloofd) wonen op het park worden door de gemeente in beeld gebracht, zodat de gemeente samen met de betrokken personen aan oplossingen kan werken.

- Wanneer de illegale bewoning niet in samenspraak met de bewoners op redelijke termijn wordt opgelost kiest de gemeente ervoor om te gaan handhaven.
- De haalbaarheid van de gebiedsvisie en gewenste ontwikkelrichting valt of staat bij een goed functionerende samenwerking met eigenaren en ondernemers in het gebied.

Voor de transformatie van de bestemming van Ermerzand van recreatie naar wonen loopt een afzonderlijk proces en hiervoor wordt een afzonderlijk toekomstplan gemaakt. De keuzes in de transformatie worden via dit plan ter besluitvorming aan het college voorgelegd. In de te maken keuzes bij deze transformatie is een van de kaders de gebiedsvisie voor het gebied rondom het meer bij Erm.

Aanpak/uitvoering

Er zijn diverse ontwikkelkansen voor het gebied rondom het meer bij Erm. De belangrijkste opgaven daarbij zijn:

- * Vraaggerichte ontwikkeling (duidelijke doelgroepfocus) koppelen aan het benutten van de kwaliteiten van het gebied, om het onderscheidend vermogen te vergroten en een beleving te bieden die optimaal aansluit bij de wensen van de gast.
- * Samenwerking tussen ondernemers, eigenaren, inwoners van Erm en gemeente voor het creëren van een meer samenhangend toeristisch recreatief product en positionering.

De gebiedsanalyse en het marktonderzoek zijn een feitenonderzoek. Met de gebiedsvisie wordt een richting vastgesteld voor ontwikkeling van het gebied rondom het meer bij Erm en kaders die daarbij van toepassing zijn. De ontwikkeling zelf is aan de ondernemers en eigenaren. Samen met betrokken partijen en met (een vertegenwoordiging van) de inwoners in Erm wordt een uitvoeringsplan gemaakt. Daarin vindt de uitwerking van de visie plaats. Daarom is in de visie niet gekozen voor een scenario. De scenario's zijn globale schetsen van mogelijkheden passend bij marktomstandigheden en vraag. De keuze voor een scenario is aan de gezamenlijke ondernemers, eigenaren en in samenwerking met inwoners van Erm.

De realisatie van de gebiedsvisie en het uitvoeringsplan wordt meegenomen in het project Ermermeer, onderdeel van het programma VVPC. Na vaststelling van de visie gaat de gemeente via de projectleider Ermermeer in gesprek met de eigenaren en ondernemers om een toekomstplan te maken en een uitwerking van de analyse en scenario's. Dit gebeurt stap voor stap waarbij het tempo voor een belangrijk deel wordt bepaald door het tempo dat de eigenaren en ondernemers willen en kunnen maken. Hierbij is ondersteuning vanuit het Drentse Actieprogramma VVP mogelijk. Inmiddels is er contact met de drie ondernemers en een voorzichtig eerste contact met de besturen van de twee VVE's. Na de zomer wordt verder met hen gesproken.

Kosten, baten, dekking

Vanuit het programma VVPC is gedurende de projecttermijn een projectleider beschikbaar om samen met de ondernemers, eigenaren en inwoners van Erm een toekomstplan te maken waarbij een scenario voor het gebied wordt uitgewerkt en een vertaalslag naar de parken wordt gemaakt. Investeringskosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de ondernemers en de eigenaren. Hiervoor is binnen het Actieprogramma VVP Drenthe een subsidie in de vorm van cofinanciering mogelijk tot een bepaald maximumbedrag. In de programmabegroting 2022 wordt een voorstel voor eventuele medefinanciering door de gemeente opgenomen.

Voor de uitvoering van het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden is personele gemeentelijke capaciteit nodig. Los van de gebiedsvisie is er een capaciteitsvraagstuk voor VVPC als het gaat om gesprekken, toezicht en handhaving, inspectie e.d. Ook hiervoor wordt in de programmabegroting 2022 een uitwerking gemaakt en aangegeven of en welke extra middelen hiervoor nodig zijn.

Communicatie

De situatie in het gebied is onder andere als gevolg van keuzes en gebeurtenissen in het verleden complex zowel op feitelijke situatie en gebruik als op relatie. De gemeente heeft er daarom voor gekozen nu een gebiedsanalyse te laten plaatsvinden en dit te vertalen naar een visie. De gebiedsvisie geeft het standpunt van de gemeente ten aanzien van het gebied weer en biedt daarmee een kader voor verdere ontwikkeling. Conform onze bestuursstijl verbindend besturen is een volgende stap het bespreken van de visie met ondernemers en eigenaren, die al zijn

geïnformeerd over het feit dat er een visie wordt ontwikkeld, en deze te vertalen naar een uitvoeringsplan door het maken van keuzes voor scenario's op korte en lange termijn. En hierbij inwoners van Erm bij te betrekken.

Na vaststelling van de visie door de raad is het belangrijk alle betrokkenen (eigenaren en ondernemers, inwoners) formeel te informeren en uit te nodigen voor een gesprek met de projectleider Ermermeer uit het programma VVPC.

Bijlagen

- rapport "Gebiedsvisie Ermermeer"
- Bijlage bij rapport "gebiedsvisie Ermermeer" – volledige gebiedsanalyse – verdieping van het rapport

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

B.M. de Vries

B.J. Bouwmeester

Kenmerk:
38871-2021

