

Voortgangsrapportage

Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden





Basisgegevens

Opdrachtgever		
Ambtelijk opdrachtgever	Rixt Wibiër	06-51905817 r.wibier@coevorden.nl
Bestuurlijk opdrachtgever	Steven Stegen	06-52057530 s.stegen@coevorden.nl
Programmamanager (voorlopig)	Rina Tuinstra	06-11270905 r.tuinstra@coevorden.nl
Programmateam (voorlopig)	Wilma Terburg, Geert den Ouden, Eddy Schottert, Liesbeth Mennink, Tonny Baas, Kirsten Klasen, Annouchka Rengers	
Startdatum programma	2019, doorstart september 2020	
Voorziene einddatum programma	2024	
Huidige stadium of fase	Fase I	

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Toelichting
Concept 1.0	Juli 2021	Rina Tuinstra	Eerste opzet – bespreekstuk met ambtelijk opdrachtgever
Concept 2.0	Juli 2021	Rina Tuinstra	Tweede opzet – bespreekstuk met bestuurlijk opdrachtgever
Definitief 1.0	Sept 2021	Rina Tuinstra	Derde opzet – versie voor college en gemeenteraad

Inleiding

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) is het Uitvoeringsprogramma van het provinciale Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe (AVVPD). VVPC is de basis om, samen met de eigenaren, coöperaties en/of VvE's van de Coevordense recreatieparken, aan de slag te gaan met het realiseren van een vitale verblijfsrecreatieve sector in Coevorden en het transformeren van niet vitale parken naar een alternatieve toekomst. Een kwalitatief goed aanbod van vakantieparken is een essentieel onderdeel van het hele toeristisch- recreatieve aanbod in onze gemeente. Toerisme zorgt voor inkomsten en werkgelegenheid.

Het gaat om een meerjarig, integraal en veelomvattend proces dat we met de recreatie-ondernemers, VvE's én diverse partners oppakken en uitvoeren om onze Coevordense ambitie en doelen te halen. Vitale Vakantieparken gaat niet alleen over recreatie, het is een brede opgave die ook gaat over ondernemerschap, sociaal maatschappelijke aspecten, zorg, (on)veiligheid, ondermijning, werkgelegenheid, landschap & natuur, ruimtelijke kwaliteit en wonen & woontrends.

In oktober 2020 stelde de gemeenteraad het programmacontract en uitvoeringsplan VVPC vast. Afgesproken werd dat de gemeenteraad periodiek wordt geïnformeerd over de voortgang. Naast de 2 tot 3 raadsexcursies die per jaar worden georganiseerd waarin inhoudelijke thema's en de stand van zaken wordt besproken, wordt de raad via deze 2 jaarlijkse voortgangsrapportage op de hoogte gehouden.

In de rapportage wordt gereflecteerd op:

1. ambitie, doelen, resultaten en voortgang in zijn totaliteit
2. voortgang fase I
3. voortgang park-overstijgende vraagstukken
4. geld, kwaliteit, tijd, organisatie, informatie
5. vooruitblik: kansen en risico's

1 Ambitie, doelen, resultaten en voortgang

In het programmacontract zijn onderstaande ambities en doelen opgenomen.

1.1 Ambitie

Het is van belang dat het vrijetijdsaanbod vraaggericht is, onderscheidend vermogen heeft en een hoogwaardige kwaliteit kent. Hierbij past een verblijfsrecreatiesector die uitblinkt in haar eigen segment door zich met een passend aanbod te richten op specifieke doelgroepen.

In 2030 heeft de gemeente Coevorden kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie waarbij bestaande en nieuwe ondernemers de ruimte krijgen te ondernemen en recreatief vernieuwende initiatieven te ontplooiën. Parken zonder recreatief toekomstperspectief kunnen, in een gezamenlijk proces, transformeren naar een nieuwe passende bestemming waarbij duidelijkheid is ten aanzien van de (mogelijke) sociaalmaatschappelijke opgave. Samen zorgen we voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Onze ambitie is

- om een aantrekkelijke gemeente te zijn voor toerisme en recreatie voor meerdere doelgroepen. Deze doelgroepen vinden bij hun wensen passende, kwalitatief goede accommodatie-voorzieningen. We willen de omvang van het accommodatie aanbod in de gemeente Coevorden handhaven.
- om de ongewenste sociaal maatschappelijke situatie op de parken om te buigen en tegen te gaan. We willen de problemen met criminaliteit en ongewenste tijdelijke of permanente bewoning, daar waar dit nadelig is voor recreatie, aanpakken. Waar dit mogelijk is willen we permanent of flexwonen op (woon)parken realiseren onder de condities zoals dit wenselijk is rondom wonen en leven.
- om vitale vakantieparken en woonparken bij te laten dragen aan de leefbaarheid van de wijken en dorpen in de gemeente Coevorden als het gaat om het gebruik van voorzieningen, winkels en scholen.

1.2 Doelen

Betere recreatie

In 2030 beschikt Coevorden over een aantrekkelijk aanbod aan accommodaties en sluit 70% van de huidige 17 parken (weer) aan bij de wensen van de moderne toerist.

1. Betere kwaliteit (modern) vakantieparken door innovatie op het gebied van ondernemerschap, duurzaamheid en vernieuwende verblijfsvormen en voorzieningen.
2. Vakantieparken voor meerdere doelgroepen met gevarieerd aanbod.
3. Sterkere verblijfsaccommodatiesector in Coevorden (dezelfde of grotere werkgelegenheid, omzet en aantal verblijven).
4. Minder vermenging wonen en recreatie op een vakantiepark en geen ongeoorloofde permanente bewoning of flexwonen op de vakantieparken.
5. Minder/geen parken zonder toekomstperspectief in recreatie. Deze zijn gemoderniseerd of getransformeerd naar een andere bestemming.

Beter wonen

In 2030 beschikt Coevorden over een aantal parken waar het goed wonen is zowel voor permanente bewoning als voor mensen die tijdelijk op een park willen wonen.

1. Betere kwaliteit vastgoed passend bij woonfunctie.
2. Betere VvE's met goed beheer van openbare ruimte en gemeenschappelijke ruimten.
3. Geen overlast en criminaliteit op deze parken.
4. Meer alternatieven voor kwetsbare en sociale doelgroepen en/of begeleiding in huisvestingsvraagstukken.
5. Passende huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders.

Betere leefbaarheid

In 2030 is een bewuste relatie gelegd tussen de parken en de dorpen en wijken in de gemeente Coevorden om elkaar te versterken en voordelen in de aanwezigheid van woon- en vakantieparken te benutten of voordelen in de aanwezigheid van dorpen en wijken.

1. Meer of minimaal handhaving werkgelegenheid op de parken.
2. Betere benutting ruimtelijke kwaliteit bij de parken, ook voor inwoners.
3. Meer bezoeken aan horeca en winkels in de dorpen door recreanten.
4. Meer benutting permanente bewoning voor dorps- en wijkvoorzieningen (scholen, sportverenigingen, enz.).

1.3 Resultaten

Aan het eind van het programma, in 2024, hebben we:

- Met alle 17 parken een gesprek over de toekomst gevoerd.
- Weten we van alle 17 parken welk doel zij met hun vakantiepark hebben, welke belangen daarbij een rol spelen en welke inspanning zij kunnen/willen verrichten en wat zij van ons nodig hebben.
- Met alle parken die zich willen ontwikkelen of excelleren en die op dit moment voornamelijk een recreatieve functie hebben een plan gemaakt voor de toekomst.
- Met alle parken die willen transformeren naar een woonpark en waarbij dit binnen de visie van de gemeente valt, een plan gemaakt voor de toekomst en de transformatie in gang gezet.
- Met alle parken die nu een mix van recreatie en bewoning kennen een toekomstplan gemaakt.
- Bij alle parken waar niet tot overeenstemming tot een toekomstplan kon worden gekomen, een start gemaakt met toezicht en handhaving op de recreatiefunctie.

1.4 Reflectie op ambitie, doelen en resultaten

Ambitie, doelen en resultaten staan nog steeds centraal en er is breed draagvlak voor binnen de gemeente. Wel zien we in de praktijk dat we van de stakeholders op de parken het vertrouwen moeten winnen op deze ambitie en dat we daarop als gemeente doorzetten. De huidige gemeente, en gemeenten voor de herindeling, heeft/hebben in het verleden verschillend beleid gevoerd en zijn verschillend omgegaan met bewoning. Of ingezette trajecten hebben onvoldoende opvolging gekregen. De huidige keuze om niet actief te handhaven heeft de verwachting gecreëerd dat wonen akkoord is.

Activiteiten tot nu toe leren dat belangentegenstellingen erg groot zijn. Verdeeld eigenaarschap in combinatie met verschillende belangen maakt het realiseren van het beoogde resultaat, zoals het maken van één plan per park, complex. De vele wet- en regelgeving maakt flexibel manoeuvreren om een win-win situatie voor iedereen te creëren en om maatwerkoplossingen te vinden pittig. Oplossingen blijken niet altijd haalbaar te zijn en dit stuit soms op onbegrip. Bovendien blijkt dat eigenaren de urgentie soms anders ervaren. Zij zijn niet gebonden aan een gekozen doorlooptijd, de kaders en looptijd van een programma of hebben geen directe, acute last van de huidige situatie. Ook de beschikbare tijd die eigenaren kunnen en willen maken is soms door verschillende oorzaken beperkt.

Dit maakt dat voor het realiseren van de ambitie, doelen en het resultaat uit het programma het vasthouden aan de gekozen toekomst (rechte rug) en het accepteren dat het tijd gaat kosten (lange adem) belangrijk zijn.

2 Voortgang fase I

Fase I bestaat uit de drie projecten Ermermeer, De Tip en Excelleren. Fase I loopt van november 2020 tot en met december 2021.

2.1 Project I Ermermeer

In het gebied rondom het meer bij Erm liggen vier parken: Ermerstrand, Ermerzand, Primo en Secundo. Met elk park wordt een afzonderlijk plan gemaakt. Wel wordt de ontwikkeling van het gebied vanuit een visie op het geheel bekeken en moet de ontwikkeling van deze vier parken in samenhang met die visie plaatsvinden.

Gebiedsvisie

In de afgelopen periode is door bureau Buiten en met co-financiering vanuit het AVVPD een gebiedsvisie voor het gebied rondom het meer bij Erm opgesteld. In het programmacontract is als uitgangspunt gekozen dat de recreatieve functie van het gebied belangrijk is voor Coevorden en behouden en versterkt moet worden. Door middel van een gebiedsanalyse en het schetsten van ontwikkelsenario's op basis van zowel een ruimtelijke als een recreatieve analyse is bevestigd dat het gebied inderdaad van belangrijke waarde is en veel potentie heeft voor zowel dagjesmensen uit de regio als voor toeristen die het gebied langer bezoeken. Er is een goede concurrentiepositie maar het behouden en versterken van de meerwaarde vraagt wel modernisering en vitalisering van het verblijfsaanbod en de voorzieningen en het oplossen van de ontstane bewoning. Toevoeging van extra faciliteiten kan de aantrekkelijkheid van het gebied voor toeristen nog groter maken. De gebiedsvisie wordt in september aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. Daarna kan met eigenaren en ondernemers een uitvoeringsplan worden gemaakt. Hierbij worden de inwoners van Erm betrokken.

Ermerzand

Ermerzand ligt dicht tegen het dorp Erm. Het vakantiepark kent 195 recreatiehuisjes (stenen bebouwing). In het verleden zijn hier 43 perceelsgebonden beschikkingen afgegeven om er te mogen wonen en een groot aantal persoonsgebonden beschikkingen, waarvan nu nog 26 actueel. Het bestuur van de CVE heeft in het verleden naar de gemeente uitgesproken graag formeel te willen transformeren naar een woonbestemming. Enkele jaren geleden bestond het idee om hier een woon-zorg-functie aan te koppelen. In 2015 heeft de gemeenteraad uitgesproken dat de gemeente positief staat tegenover de verkenning of dit tot de mogelijkheden behoort. Met het vaststellen van het programmacontract is nu de intentie uitgesproken een transformatie naar wonen mogelijk te maken.

In de afgelopen periode is samen met het bestuur van de CVE gekeken naar het transformatieproces. Door de Drentse gemeenten en de taskforce van het AVVPD is een stappenplan uitgewerkt met 14 stappen verdeeld over vier fasen. Bij een transformatie komt heel wat kijken. Onder andere moet beoordeeld worden of het toevoegen van de vakantiehuizen als woning aan de woningvoorraad strookt met de woonvisie en welke tegenprestatie/meerwaarde kan worden gerealiseerd als compensatie voor het verdwijnen van de recreatiefunctie. En er zijn praktische zaken zoals het toetsen van de huisjes aan het bouwbesluit, het invullen van ruimtelijke vraagstukken (parkeren,

groen, e.d.) en het bepalen van de waardevermeerdering van de percelen. Uit deze meerwaarde moet onder andere de kosten die de transformatie met zich meebrengt worden betaald.

Met de eerste gesprekken en het opstellen van een quickscan is fase 1 bijna afgerond. Na de zomer vindt een ALV van de CVE plaats over de transformatie waarin met alle eigenaren gesproken wordt over wat er bij de transformatie komt kijken en de belangstelling voor transformatie wordt gepeild. Als het grootste deel van de eigenaren de transformatie naar een woonbestemming verder wil verkennen kan de procesovereenkomst (intentie wordt vastgelegd) worden getekend en kan gestart worden met fase 2, waarin ruimtelijke vraagstukken worden besproken, de woningen worden getaxeerd en geïnspecteerd en er afspraken over verevening worden gemaakt. Er moet dan een anterieure overeenkomst worden gesloten met elke eigenaar. Bij de uitwerking van de transformatie wordt de gebiedsvisie betrokken. De toeristisch, recreatieve bestemming van het gebied vormt het kader voor verdere ontwikkeling en het vervolg van de afspraken die binnen de transformatie gemaakt worden.

Ermerstrand

Ermerstrand biedt campingplaatsen, seizoenplaatsen en chalets en kent 1 eigenaar. Daarnaast wordt de horeca verpacht. Er worden jaarlijks een aantal evenementen georganiseerd. In de afgelopen periode is contact geweest met de eigenaar en de horeca-pachter. Eerst is geïnvesteerd in het leggen van een relatie en het creëren van een gezamenlijk uitgangspunt voor het maken van een toekomstplan door te bespreken welke actuele vraagstukken er liggen die voor de kortere termijn belangrijk zijn. Wat hier speelde was het doorzetten van de in 2020 succesvol georganiseerde formule ‘camping Tijdloos’. Helaas bleek dit niet mogelijk door de combinatie van onzekerheid over de mogelijkheden met dan geldende Covid-19 maatregelen en de benodigde evenementen-vergunning met bijbehorende doorlooptijd. De komende periode wordt geprobeerd aan de hand van de gebiedsvisie een gezamenlijke ambitie te bepalen en ideeën van eigenaar en pachter over de toekomst in beeld te krijgen.

Primo, Secundo

Primo en Secundo zijn twee parken met respectievelijk 98 en 50 chalets. De chalets hebben een verschillend eigendom. Het gebruik varieert van eigen gebruik als tweede huisje, recreatieve verhuur, langdurige verhuur en eigen bewoning. Uit inschrijvingen in het BRP komt naar voren, dat op de drie parken Ermerstrand, Primo en Secundo gewoond wordt door speedzoekers of mensen die tijdelijk woonruimte zoeken. Enkele eigenaren op Primo en Secundo hebben hetzij een perceels- hetzij een persoonsgebonden beschikkingen ontvangen. Op de parken is één grote verhuurder actief die zowel eigen chalets verhuurt als chalets van andere eigenaren recreatief verhuurt. Ook hier wordt geïnvesteerd in het leggen van een relatie en het creëren van een gezamenlijk uitgangspunt voor het maken van een toekomstplan door te bespreken welke actuele vraagstukken er liggen die voor de korte termijn belangrijk zijn. Voor Van Maanen Vakantieverblijven speelde het realiseren van een goede receptiefunctie en een duidelijke bewegwijzering. De gesprekken met de VVE's van de parken zijn net gestart. Hier speelt het opnieuw opbouwen van een goede relatie. Het vertrouwen in de gemeente is aangetast door wisselend beleid in het verleden. Een van beide parken heeft op dit moment geen actief bestuur of is onduidelijk wie het bestuur van de VVE vormt. Een praktisch vraagstuk dat speelt op Primo en Secundo net als op andere parken in het programma is het afvalbeleid van de gemeente en het kunnen afvoeren van groen- en bouwafval.

2.2 Project II De Tip, De Kiel

Het park De Tip kent grotendeels permanente bewoning. Zij hebben aangegeven deze functie graag te willen formaliseren door te transformeren naar een woonpark. Voor De Tip geldt hetzelfde als voor Ermerzand, de gemeente staat hier positief tegenover en met het vaststellen van het programmacontract is de intentie uitgesproken mee te werken aan de transformatie naar woonfunctie op het park..

Transformatie

In de afgelopen periode is veelvuldig contact geweest met de werkgroep. Hier zijn nogal wat zaken besproken. Onder andere is stilgestaan bij het mandaat van de werkgroep. De werkgroep is geen onderdeel van de VVE. Ook blijken de eigenaren van de huisjes De Tip niet als één gezamenlijk vakantiepark te zien maar spreken zij van drie parken of drie delen. Uit een rondje is naar voren gekomen, dat de meeste eigenaren het prima vinden dat de werkgroep de eerste gesprekspartner is van de gemeente, maar dat zij alle beslissingen zelf willen nemen. Verder bleek bij de werkgroep de verwachting te bestaan, dat met het afronden van de quickscan uit fase 1 de transformatie voltooid zou zijn en bleek de werkelijke transformatie vele malen complexer dan zij hadden gedacht. Er is tijd geïnvesteerd hier goed bij stil te staan. De intentie bestaat nog steeds te transformeren en de volgende fase in te gaan. Een enquête onder eigenaren heeft opgeleverd dat op 4 na alle eigenaren een woonbestemming willen realiseren. Binnenkort kan de intentie-overeenkomst worden getekend en wordt gestart met fase 2.

2.3 Project III Excelleren

Dit project behelst de begeleiding van de parken die willen excelleren (uitblinken en stimuleren). Het gaat naar verwachting om 5-7 parken. Het project Excelleren loopt door in alle 3 fasen van het programma.

Parken

In het project Excelleren wordt actief gesproken met de parken Wolfskuylen (Hofparken), Bronzen Emmer, Aagjeshoeve, De Eeke en Park Kuierpad (Molecaten). In dit spoor van excelleren, waarbij het gaat om parken die willen investeren, ontwikkelen, innoveren en moderniseren, zien we enthousiaste ondernemers die zeker stappen willen maken. De stap naar het excelleren zoals bedoeld in het AVVPD met de bijbehorende mogelijkheid tot een REX subsidie is op dit moment nog (te) groot. Er spelen moderniseringsopgaven, opvolgingsvraagstukken, zoektochten naar een toekomstbestendig concept met doelgroepen en passend aanbod e.d. Twee van de vijf parken maken gebruik van de inzet van het RET (recreatie expert team) van het AVVPD. Een van de parken is overgenomen door een ondernemer die in Drenthe een vierde park wil ontwikkelen volgens een concept met huisjes in eigendom van particulieren en centrale verhuur.

Het is goed te zien dat al deze ondernemers actief bezig zijn met de vitaliteit van hun park en kijken naar de kansen die er zijn. Zo dragen ze bij aan een vitale verblijfssector in onze gemeente. De rol van de gemeente is hier wat meer op afstand dan bij de parken die transformeren naar wonen of waar een woon-vraagstuk moet worden opgelost. De projectleider volgt de ontwikkeling en faciliteert en ondersteunt waar gewenst en mogelijk. Veelal is dit ook verbinding naar het excellentiespoor van het AVVPD.

3 Realisatie park-overstijgende vraagstukken

Om de vitalisering van parken mogelijk te maken, is er een groot aantal thema's dat vooraf uitgewerkt moeten worden. Thema's die voor alle parken gelden of parken in een bepaald ontwikkelingsspoor. Om tijdens de gesprekken met de parken geen vertraging op te lopen, is het bovendien belangrijk dat deze thema's zo spoedig mogelijk worden uitgewerkt. Daarom is er in de afgelopen periode veel tijd en energie gestoken in deze thema's naast het starten met de gesprekken met de parken uit fase I.

3.1 Afval inzameling

Na invoering van de milieupas in de gemeente Coevorden ontstond er voor eigenaren van een recreatiewoning in de gemeente Coevorden een probleem. De meeste vakantieparken vallen onder de zgn. bedrijfsafvalregeling en hebben gezamenlijk een regeling voor het ophalen van afval. De gemeente is niet betrokken bij deze afvalinzameling en op een enkele uitzondering na betalen deze eigenaren geen afvalstoffenheffing. Dit betekent dat zij geen milieupas ontvingen en hun groen- en bouwafval niet meer kunnen wegbrengen naar de milieustraat. Toen de milieustraten nog openbaar toegankelijk waren, werd hier gebruik van gemaakt. De juridische kaders bepalen of de gemeente verantwoordelijk is voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen (wet milieubeheer) of een bedrijf zelf, als er sprake is van bedrijfsafval. Op het moment dat recreatiewoningen op vakantieparken bedrijfsmatig verhuurd worden valt het afval dat vrijkomt onder bedrijfsafval. Gezien het grote aantal vakantieparken met verschillende eigenschappen (grootte, eigenaarschap, gezamenlijke voorzieningen) is het lastig te bepalen waar de grens ligt. Bij de beoordeling of er sprake is van een inrichting in de zin van de wet milieubeheer en het activiteitenbesluit moet er naar de feitelijke situatie gekeken worden. Onder de nieuwe Omgevingswet vervalt de term inrichting en het is nog onduidelijk hoe de beoordeling dan plaats gaat vinden. Het heeft onze voorkeur een toetsing en eventuele overgang naar een systeem van huishoudelijk afval samen te laten vallen met de gesprekken over de toekomst en andere activiteiten die plaats gaan vinden. Voor transformatie parken lijkt een overgang naar huishoudelijk afval een logische keuze.

3.2 Inschrijving BRP

Door het AVVPD is samen met de gemeenten een stappenplan uitgewerkt (Handreiking inschrijving BRP) voor het inschrijven van bewoners op een vakantiepark-adres. Wettelijk zijn gemeenten verplicht iemand in te schrijven die daarom vraagt. Ook al is bewoning van een vakantiewoning niet toegestaan en willen we dit ook niet toestaan. Los van de verplichting willen we ook graag dat deze mensen zich inschrijven, omdat het ons kennis/informatie geeft over wie op welke parken woont. Het geeft ons de gelegenheid met hen in gesprek te gaan. De handreiking voorziet in een procedure, waarbij we tegelijkertijd inschrijven en met de inschrijver afspraken maken over de termijn waarin hij/zij vertrekt naar een andere woonbestemming en de acties die hij/zij daarvoor gaat nemen. Vanuit de gemeente volgen we dit en houden we toezicht op de uitvoering. In de afgelopen periode zijn alle teams die bij deze stappen betrokken zijn gezamenlijk aan de slag gegaan om de verschillende stappen binnen voor Coevorden uit te werken. Zo wordt onder andere de basisregistratie vastgoed (BAG) uitgebreid om ook inschrijvingen in chalets en stacaravans mogelijk en daarmee zichtbaar te maken. Het AVVPD financiert de inzet van de Antea groep om deze registratie mogelijk te maken. Deze werkwijze vraagt structureel extra capaciteit van de organisatie,

omdat het activiteiten vraagt die we nu niet doen. Denk aan het in gesprek gaan, het vastleggen en volgen van afspraken, het begeleiden van eventueel sociaal maatschappelijke vraagstukken en het actief constateren of iemand ook is vertrokken. Het aantal inschrijvers lijkt op dit moment om zo'n 15-20 per maand te gaan.

3.3 Flexwonen

Wanneer we in gesprek gaan met bewoners van vakantiewoningen en met hen bespreken op welke termijn zij kunnen of willen vertrekken, zal zeker de vraag naar boven komen waar zij naartoe kunnen. Zeker als het gaat om mensen die via huur tijdelijk in een vakantiewoning wonen. Uit een analyse van een aantal inschrijvingen komt naar voren dat deze groep tijdelijke bewoners bestaat uit: arbeidsmigranten, mensen die gescheiden zijn en er tijdelijk wonen met en zonder kinderen, mensen die het gebruiken als overbrugging na verkoop woning of voor verbouwing, mensen die nog niet weten waar ze willen gaan wonen en er even neerstrijken, mensen met een PGB die gehuisvest worden door een zorgpartij, nogal wat mensen uit de Randstad/het Westen die naar Drenthe willen. Op dit moment kennen we in Coevorden niet/nauwelijks voorzieningen die de mogelijkheden van tijdelijke bewoning bieden (flexwonen).

Voor de vakantieparken geldt dat we niet alleen niet exact weten welke doelgroepen tijdelijk op de parken wonen, maar ook de aantallen niet kennen. Door het Expertisecentrum Flexwonen is de afgelopen maanden onderzoek gedaan in opdracht van de provincie ten behoeve van gemeenten en corporaties. Een deel van de doelgroepen die hiervoor onderzocht zijn, wonen ook op de vakantieparken. De rapportage is in juni opgeleverd en wordt na de zomer verder verkend. Wat opvalt is dat breed bij gemeenten de informatiepositie over aantallen beperkt is en dat de opgeleverde cijfers een grote bandbreedte kennen gevoed door ervaringscijfers elders.

In het kader van de actualisatie van de woonvisie wordt nagedacht over het flexwonen vraagstuk breed voor de gehele gemeente. We worden ondersteund door het AVVPD met het instrument versnellingskamer om e.e.a. meer concreet te maken: in twee bijeenkomsten onder begeleiding van een extern deskundige wordt stilgestaan bij vragen als: doelgroepen, locaties, soort woningen, hoeveelheid, e.d. Dit wordt dan vertaald naar een advies aan het bestuur. Dit betekent dat we niet alleen de werkelijke cijfers laten verkennen maar ook in een brede groep nadenken over mogelijke oplossingen. Wanneer we de vereveningsbijdrage hiervoor zouden kunnen inzetten, kunnen we vanuit het programma ook middelen genereren. Dit wordt juridisch uitgezocht.

3.4 Toezicht en handhaving

Naast onze reguliere taak van vergunningverlening, toezicht en handhaving vraagt VVPC zowel structureel als éénmalig extra inzet op toezicht en handhaving.

Structureel zetten we in op voorkomen van instroom of in ieder geval de instroom zo snel mogelijk om te zetten in uitstroom. Dit beschreven we al bij 3.2. Inschrijving BRP. Naast het regulier controleren op bebouwing op vakantiepercelen en bewoning van vakantiewoningen gaan we bij instroom actief op nieuwe bewoners controleren.

Eénmalig vraagt het programma toezicht en handhaving per park. Uitgangspunt van het programma is dat we met elk park een toekomstplan maken. Onderdeel hiervan is met legale en illegale bewoners te bespreken op welke manier zij kunnen en willen meewerken aan vertrek naar andere woonruimte op de reguliere woningmarkt. We vinden het belangrijk hier zorgvuldig te zijn, tijd en ruimte te bieden en zoveel mogelijk onder monitoring van de gemeente en desgewenst externe

begeleiding eigen activiteit van de bewoner te laten ontstaan. Pas als illegale bewoners niet willen vertrekken of geen activiteiten ontwikkelen gaan we over tot formele toezicht en handhaving. Voor beide sporen (structureel, preventief en eenmalig per park, curatief) wordt een plan van aanpak uitgewerkt. Zeker de eenmalige activiteit per park vraagt capaciteit waarover we niet beschikken ook al worden we ondersteund door het AVVPD. Voor de programmabegroting 2022 e.v. zal een inschatting gemaakt zijn van benodigde extra uren en middelen.

3.5 Project Naober

<https://www.youtube.com/watch?v=4ZRwuZG8BSY&t=9s>

Project Naober Drenthe is een project van het AVVPD waarmee zij alle deelnemende Drentse gemeenten ondersteuning willen bieden bij het in kaart brengen en aanpakken van sociaal maatschappelijke misstanden en mogelijke criminaliteit en ondermijning op de vakantieparken in Drenthe. De aanpak is gebaseerd op het project Ariadne van VVP Veluwe dat al 6-7 jaar succesvol wordt loopt. In Drenthe is ermee gestart omdat gemeenten aangaven dat er behoefte is aan extra kennis/kunde en capaciteit op dit gebied.

Om de problematiek op vakantieparken aan te pakken is het wenselijk om de exacte situatie op een park helder te hebben. Hiervoor moet de informatiepositie van gemeenten optimaal zijn. Om dit te bewerkstelligen zal - daar waar nodig - aanvullend onderzoek moeten worden gedaan op het RIEC onderzoek uit 2019. Hiervoor is informatie nodig van onder andere gemeenten, politie, OM, GGD en RIEC. Deze informatie wordt verzameld door een expertteam in samenwerking met medewerkers van de gemeente. Het grondig in kaart brengen van de actuele situatie van een vakantiepark wordt belicht vanuit verschillende domeinen (ruimtelijke ordening/wonen, economie, sociaal domein, openbare orde & veiligheid) en gebeurt via bureau-onderzoek en bezoek aan de parken. Daaruit volgt een advies voor een aanpak en plan. De volgende stap is een traject met toezicht en handhaving waar het expertteam ook ondersteuning (en capaciteit) in biedt. Tussen de stap informatiepositie en aanpak ligt uiteraard een besismoment. De regie blijft altijd bij de gemeente. We hebben afgelopen voorjaar vier parken aangemeld voor het project Naober. Op dit moment wordt er een plan van aanpak geschreven voor drie parken. Het concept is gereed in september, zodat in oktober en november aan het bureauonderzoek kan worden gewerkt en in november/december de parken bezocht kunnen worden. In verband met de start van de nieuwe burgemeester wordt niet eerder gestart met het parkbezoek dan nadat hij op dit programma is ingewerkt en er afstemming met de lokale driehoek met OM en politie heeft plaatsgevonden. Vanuit de gemeente zijn we nu een integrale begeleidingsgroep aan het vormen met ambtenaren vanuit burgerzaken, sociaal domein, toezicht en handhaving, aov en wonen.

3.6 Data

Om niet alleen tijdens het programma maar ook daarna steeds snel een analyse te kunnen maken van de parken, is het gewenst dat er een goed dashboard komt met een aantal belangrijke parameters. De afgelopen maanden hebben we besteed aan het maken van een programma van eisen voor een dergelijk dashboard. In juni is de business intelligence consultant van de gemeente gestart met het vertalen hiervan naar de juiste pakketkoppelingen. De verwachting is dat het dashboard dit najaar gereed is en dat dan ook inzichtelijk is welke informatie (nog) niet wordt geregistreerd of extern beschikbaar is. Dan moet afweging plaatsvinden van het belang van de informatie versus de inspanning die nodig is om de informatie te verkrijgen.

3.7 Verevening

Het omzetten van recreatieve bestemmingen naar woonbestemmingen leidt tot een (aanzienlijke) waardevermeerdering van de grond die ingezet kan worden ter dekking van kosten. Binnen het AVVPD is de afspraak gemaakt dat, naast afspraken over het verhalen van kosten die gemaakt moeten worden om transformatie mogelijk te maken, door eigenaren ook een financiële bijdrage moet worden betaald. Deze zogenaamde vereveningsbijdrage wordt gebruikt om investeringen te doen die bijdragen aan de toeristisch recreatieve ontwikkeling. Daarmee wordt voorkomen dat de toeristisch recreatieve kwaliteit als geheel verslechterd doordat woningen worden onttrokken uit het aanbod. Dit voorjaar is een werkgroep onder leiding van een externe deskundige aan de slag gegaan om de vrij complexe materie te verkennen, informatie op te halen bij gemeenten in Gelderland en op de Veluwe die verevening hebben toegepast en om de juridische kaders uit te zoeken. Met de uitgangspunten die op Drents niveau zijn afgesproken is een vertaling gemaakt naar de situatie in Coevorden. Er is gekozen voor een methodiek waarbij eerst een vereveningspercentage van de meerwaarde wordt gehaald waarna het resterende bedrag kan worden aangewend voor het verhalen van kosten. De verwachting is dat de gemeente daarmee geen partij wordt van de discussie tussen eigenaren over welke kosten wel en niet in mindering gebracht mogen worden op de meerwaarde en dat het ertoe leidt dat eigenaren proberen de kosten laag te houden omdat dit een groter restbedrag oplevert. Het college heeft in juni kennis genomen van de memo die in september te besluitvorming aan de raad voorligt.

3.8 Infrastructuur en openbare ruimte

Wanneer parken transformeren van vakantieparken naar woonparken, moeten er in het toekomstplan afspraken gemaakt worden over de openbare ruimte, de ruimtelijke indeling en bepaalde voorzieningen. Hiervoor is op Drents niveau een hulpmiddel ontwikkeld om het gesprek te voeren (kwaliteitskaarten). Voordat we met deze gesprekken starten is het belangrijk onze eigen uitgangspunten en kaders te bepalen. Door de herindeling met verschillende gemeenten, door het toepassen van maatwerk en door wijzigingen in beleid zijn er op de parken verschillende situaties qua eigendom en beheer ontstaan als het gaat om wegen, riolering, groen e.d. Zo zijn er als voorbeeld bij De Tip drie wegen met drie verschillende eigendomssituaties. Ook kan de transformatie naar wonen betekenen dat nu of in de toekomst het gebruik van het gebied wijzigt. En in het beheer kan een gelijke uitgangssituatie voordelen opleveren qua efficiency en tijd/geld. Daarom is deze zomer gestart met een uitgangspuntennotitie waarin we wat verschillende scenario's (laten zoals het is, woonpark, woonwijk) met voor- en nadelen in kaart brengen. De keuzes die op basis hiervan door ons als gemeente gemaakt worden vormen een leidraad voor de gesprekken met de eigenaren en geven ook aan wat er in de toekomst aan investeringen en beheer nodig is.

3.9 Transformatie

Vorig jaar is er op Drents niveau onder leiding van het AVVPD een transformatie stappenplan ontwikkeld. Hierin zaten nog een aantal zaken die nader uitgewerkt moesten worden. Zowel gezamenlijk als in Coevorden zelf (vertaalslag). Denk daarbij aan de overeenkomsten (proces en realisatieovereenkomst) met de parkeigenaar of de huisjeseigenaren, de wijze waarop we het bouwbesluit toetsen, de wijze waarop we de taxatie willen laten plaatsvinden en natuurlijk de verevening. We hebben de afgelopen maanden aan een groot aantal Drentse sessies meegedaan om input te geven voor al deze onderwerpen en bij te dragen aan de gezamenlijke ontwikkeling.

4 Geld, tijd, organisatie, informatie/communicatie

4.1 Geld

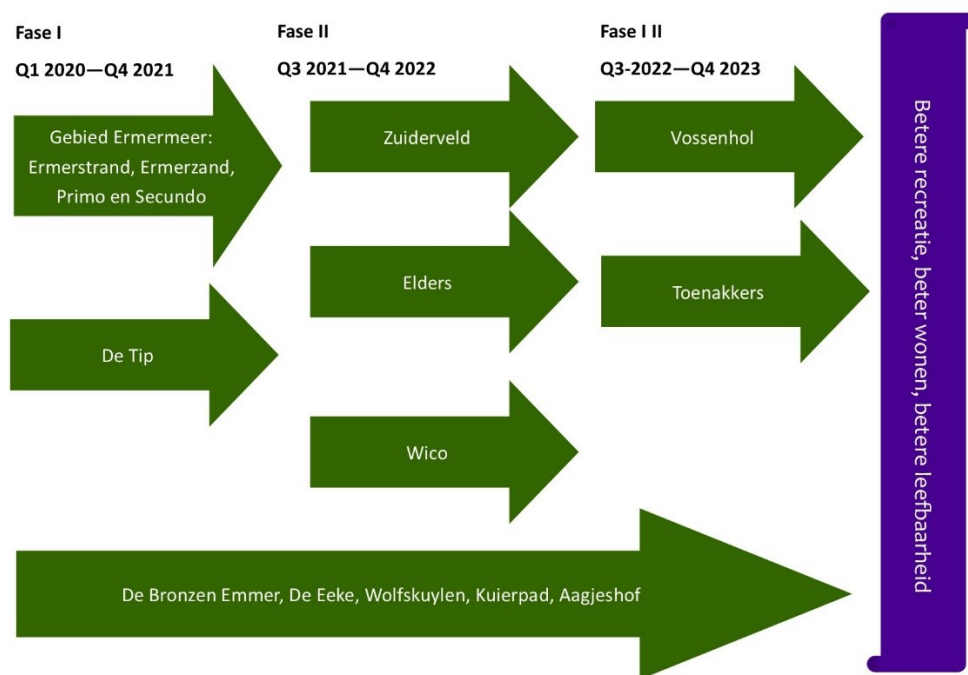
Door de raad is besloten tot deelname aan het AVVPD voor de periode van vier jaar 2019 t/m 2022 met een jaarlijkse bijdrage van € 26.975,00 exclusief btw. Deze bijdrage is nu voor het laatste jaar geëind conform de afspraak gelijk aan het afgesproken bedrag.

Op dit moment vindt een tussenevaluatie van het AVVPD plaats door bureau ZKA. Op basis daarvan wordt mogelijk een discussie gestart over verlenging van het AVVPD, eerst in de stuurgroep. Wat een mogelijke verleningsperiode kan zijn en welke mogelijke gemeentelijke bijdrage daaraan vast hangt, is nog volledig onduidelijk.

Daar de raad is besloten tot het beschikbaar stellen voor de duur van 2 jaar (2021 en 2022) van € 50.000,00 per jaar voor de inzet van een externe projectleider ten behoeve van het project Ermermeer. Ureninzet en facturering vindt binnen de begroting plaats.

4.2 Tijd

In het programmacontract en uitvoeringsplan zijn drie fasen gepland, waarin in elke fase met een aantal parken wordt gewerkt aan een toekomstplan. Er is een mogelijke uitloop voorzien naar 2024, ook omdat twee parken (nog) niet staan ingepland.



De voortgang in de praktijk blijkt om een aantal redenen, zoals ook geschetst onder 2, onvoldoende om voor eind 2021 met de vijf parken uit fase I tot een afgerond toekomstplan te komen. De verwachting is dat voor De Tip en Ermerzand in ieder geval nog een half jaar doorlooptijd in 2022 nodig is en voor het maken van plannen met Ermerstrand, Primo en Secundo en het maken van een toekomstplan naar aanleiding van de gebiedsvisie nog minimaal heel 2022. In de loop van 2022 wordt bekeken of het toch mogelijk is te starten met 1 of 2 van de parken uit fase II, ook omdat de

langere tijd die nodig is bij de eigenaren ertoe leidt dat de projectleiders wellicht tijd vrij kunnen maken voor een extra park.

4.3 Organisatie

De organisatie van het programma draait zoals uitgewerkt in het programmacontract en uitvoeringsplan. Door beperkte capaciteit in de ambtelijke organisatie zijn er enkele collega's standby. Zij worden ingezet op specifieke expertise of vraagstukken. Voor expertise leunen we ook sterk op de taskforce en de gezamenlijke kennis bij alle gemeenten. Soms moeten we dit tijdelijk extern inkopen, zoals bij verevening. Uitvoering van werkzaamheden vindt door een kleinere groep ambtenaren plaats. Hierover vindt intern steeds afstemming plaats.

4.4 Informatie/communicatie

Dit voorjaar is gewerkt aan een strategisch communicatieplan. Na de zomer wordt dit vertaald naar een uitvoeringsplan en naar enkele hulpmiddelen zoals infographics, eventueel filmpjes of 3D materiaal, digitaal informatiemateriaal, standaard opzetten voor nieuwsbrieven, enz. De voortgangsinformatie wordt sinds eind vorig jaar wel op standaardwijze uitgewerkt en gedeeld. Voor de raad zijn inmiddels drie raadsexcursies georganiseerd.

4.5 Kwaliteit

Het uitgangspunt van VVPC is recreatie. Het vitaliseren van het verblijfsaanbod ten behoeve van toerisme in onze gemeente. Daarbij is voor 2 parken op voorhand gekozen voor een transformatie naar wonen. Parken die weinig toeristisch perspectief hebben omdat er veel gewoond wordt en zelf graag ook een woonbestemming wilden krijgen. Voor andere parken waar in het verleden voor het verstrekken van persoonsgebonden beschikkingen is gekozen, is vooralsnog gekozen voor 'terug naar recreatie'. Het op (lange) termijn laten verdwijnen van het wonen en het terugkeren naar een recreatieve bestemming. Op basis van doelstelling en de geringe omvang van enkele parken in combinatie met de werkelijke huidige situatie, vinden we het belangrijk in de toekomst te heroverwegen wat de bijdrage/het aandeel van deze parken is in het aanbod van verblijfs-accommodatie en dit af te wegen tegen de inspanning die het kost om een hernieuwde recreatieve functie te realiseren. In de afweging moet worden betrokken de haalbaarheid en complexiteit van de opgave, de wens van de bewoners, de recreatieve bijdrage nu en in de toekomst en de situatie op de woningmarkt.

5 Vooruitblik: kansen, risico's en vervolg

5.1 Kansen

Een belangrijke kans om het programma succesvol te realiseren is de Drentse samenwerking en de landelijke aanpak met een hernieuwde landelijke actieagenda vitale vakantieparken. Er is breed besef van de problematiek en de inzet van vele gemeenten en regio's levert goede voorbeelden, inzichten en kennis op.

In onze eigen gemeente levert de hernieuwde vraag naar vakantiehuizen ook een kans. Leegstand vermindert en een groep nieuwe vakantiegevers (2^e huisje) koopt een vakantiehuisje op onze parken met als doel dit recreatief te gebruiken. Ook is 1 van de parken met 1 eigenaar inmiddels verkocht door een ondernemer die er flink wil investeren.

En de recreatieve waarde van het gebied van het meer bij Erm biedt een enorme kans. Het maakt het voor investeerders aantrekkelijk er geld in te steken en voor ondernemers om de potentie van het gebied ten volle te benutten.

5.2 Risico's

In het overzicht van de risico-analyse in het programmacontract zijn die risico's opgenomen die hoog scoorden.

Risico
Weinig ondernemers kunnen of willen excelleren naar een 9+ maar willen zich wel ontwikkelen naar een 7 of een 8
Parken hebben geen of geen sterke VvE's of geen verplichting
De vakantieparken willen zich niet ontwikkelen en bij voorkeur de huidige status quo behouden.
Door actuele crisis (bijv. corona) hebben vakantieparken geen investeringsmiddelen meer of hebben ze geen tijd/ruimte.
De belangen van het park(eigenaar)en de gemeente liggen te ver uiteen en er kan geen gezamenlijke ambitie worden gecreëerd.
Toezicht en handhaving wordt niet voldoende of niet adequaat uitgevoerd
Woningmarkt geeft niet voldoende of niet snel genoeg alternatieve opties voor flexwonen (bijv. geen grondposities of leegstaande panden of geen ondernemers/ partijen die dit willen realiseren)
Onvoldoende zicht op/inzicht in criminele situaties
Bij de toekomstbespreking over een park zitten niet de juiste mensen aan tafel
De rijksoverheid staat permanent wonen op de parken toe op individueel niveau
Binnen de gemeente is er verschillende urgentie bij de diverse beleidsvelden (wonen, veiligheid, sociaal domein, e.a.)

De geschetste risico's doen zich allemaal in meer of mindere mate voor. Bij de parken waarmee we nu in gesprek zijn, zijn op 2 na geen sterke VvE's. Dit maakt voortgang erg complex en soms erg tijdrovend. Het betekent dat alle eigenaren individueel benaderd moeten worden. De combinatie van 'eigenaar op afstand' en 'geen belang bij een toekomstplan, een gewijzigd beleid of een gewijzigd gebruik' creëert een situatie waarbij we als gemeente feitelijk geen gesprekspartner hebben. Op de parken rondom het meer bij Erm worden de verschillende belangen van eigenaren op

1 park zichtbaar: het belang van toeristisch verhuur aan 1 eigenaar, het belang van (zelf) wonen en het belang van langdurige verhuur met allemaal wisselend gedrag als het gaat om het gebruik van het chalet en daarmee enorm botsende belangen.

Ook het wisselend beleid of wisselende keuzes uit het verleden en de actualiteit van woningnood, landelijke berichtgeving en wetswijzigingen heeft de verwachting doen ontstaan/groeien dat we positief staan tegenover wonen en dat we ruimhartig persoonsgebonden beschikkingen gaan toekennen zodra de aanvragen (na aanpassing Bor dit najaar) binnenkomen. En zoals gezegd heeft het tot een deuk in het vertrouwen in de gemeente opgeleverd.

Toen we startten leek de doorstroom naar de reguliere woningmarkt van parkbewoners geen probleem. De wachttijd was maximaal een half jaar. Inmiddels loopt die termijn op en lijkt de omvang van de doelgroepen die op de parken woont toe te nemen; dit geldt zeker voor de groep arbeidsmigranten laat een recent onderzoek zien. Daarmee is een van de geschetste kansen ook een risico. Met de krapte of in ieder geval frictie op de woningmarkt, neemt de kans toe dat mensen (tijdelijk) permanent gaan wonen op de vakantieparken.

Het is ook gebleken dat het programma afhankelijk is van keuzes op andere beleidsterreinen of programma's. Het flexwonen is hier een goed voorbeeld van. Als hier geen invulling aan wordt gegeven, is er nauwelijks uitstroom mogelijk zonder mensen letterlijk op straat te zetten. Dat strookt niet met de wijze waarop we gekozen hebben dit programma te willen realiseren. Of de wijze van rolopvatting rondom sociaal, maatschappelijke vraagstukken. Waar bieden we als gemeente wel en waar bieden we geen ondersteuning.

De risico's zijn vooral van invloed op doorlooptijd en haalbaarheid van een gezamenlijk plan. Het programmateam blijft de risico's hierop afwegen tegen de maatregelen die nodig zijn. Dit kan tot bijstelling van doelen leiden zonder de ambitie uit het oog te verliezen. Een voorbeeld kan zijn te kiezen voor meer transformatie naar wonen waar mogelijk om toch niet vitale vakantieparken uit de markt te halen en een bestaande, jarenlang gegroeide situatie te formaliseren. Dit kan echter alleen als er sprake is van stenen huisjes. Signalen en inzichten worden steeds gedeeld tijdens de raadsexcursies en voorstellen worden uiteraard opnieuw ter besluitvorming voorgelegd.

Wijziging Bor (Besluit omgevingsrecht)

De gemeenschappelijke aanpak van de programma's Vitale Vakantieparken in Drenthe richt zich op de realisatie van een divers en kwalitatief goed aanbod van vakantieparken. Zo'n aanbod vormt een sterke schakel in het gehele toeristisch-recreatieve aanbod in Drenthe. Uitgangspunt is daarbij de recreatieve bestemming. Wanneer die recreatieve bestemming niet (meer) mogelijk, verantwoord of gewenst is, bestaat de mogelijkheid parken naar een andere functie of bestemming te begeleiden. Dat kan dus ook permanente bewoning zijn. Begeleiding naar een andere functie of bestemming is altijd een integrale aanpak die het park als geheel beziet. Dit mondt uit in een herziening van het bestemmingsplan. Het motto is hier: 'één park, één plan'. De gemeente blijft het bevoegd gezag om te beoordelen of de andere functie of bestemming past binnen een goede ruimtelijke ordening en een prettig woon- en leefklimaat. Met het verlenen van omgevingsvergunningen aan individuele eigenaren ontstaat een gefragmenteerde, ad-hoc-aanpak. Die vinden we onwenselijk. Daarom maken we in Coevorden geen gebruik van de nieuwe gegeven bevoegdheid. Het bestaande wettelijke instrumentarium volstaat om permanente bewoning zorgvuldig te blijven reguleren.

De taskforce van het Drentse programma heeft samen met het Vitale Vakantieparken programma Veluwe een handreiking opgesteld voor een beleidsregel op basis waarvan we beargumenteerd aanvragen kunnen afwijzen. Ambtelijk wordt deze handreiking met beleidsregels voor Coevorden nu vertaald en dit najaar ter besluitvorming aan college aangeboden.

De aanpassing Bor heeft een tijdelijke werkingsduur van minder dan een jaar omdat het Bor vervalt bij inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 juli 2022. Via een schriftelijk overleg (SO) van de vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken in de Tweede Kamer op 22 april jl. zijn door diverse partijen vragen gesteld over de voorgenomen wijziging. Daarnaast zijn ook vanuit de Eerste Kamer door een tijdelijke coalitie van vele partijen meerdere vragen gesteld over dit voornemen en zijn er goed beargumenteerde kanttekeningen geplaatst. Tot slot heeft het SGP-kamerlid Bisschops op 7 juli jl een motie ingediend waarin de minister wordt opgeroepen nogmaals met de partijen in het land in gesprek te gaan om de bezwaren te bespreken. Deze motie is aangenomen door de kamer. Het is op dit moment niet duidelijk hoe de vervolprocedure er uit ziet en wanneer, wat gaat plaatsvinden. Een stap die nog gezet moet worden is de advisering door de Raad van State. Het is gezien de vele vragen in zowel Eerste als Tweede Kamer nog niet duidelijk of en wanneer het voorstel daadwerkelijk naar de RvS gezonden zal worden. Uitvoering geven aan de motie Bisschops betekent immers dat de minister in overleg moet gaan treden met de partijen in het land.