



Vitaliseren recreatiesector gemeente Hoogeveen

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Doel
3. Beleidskader
 - a. Project Vitale Vakantieparken
 - b. Uitgangspunten toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling
 - c. Juridische kader
 - d. Financieel kader
4. Specificatie bestemming fondsbijdragen
 - a. Investerings in toerisme en recreatie in Hoogeveen
 - b. Andere maatregelen

1. Aanleiding

In de gemeente Hoogeveen wordt sinds 2017 actief gewerkt aan de transformatie van niet-vitale vakantieparken. Deze parken worden gekenmerkt door afwezigheid van recreatieve activiteit of voorzieningen en afnemende aantrekkingskracht voor toeristen. Daarnaast wordt er permanent gewoond. Als onderdeel van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe hebben de Drentse gemeenten, de Provincie Drenthe en het Recreatieschap Drenthe overeenstemming bereikt over de mogelijkheid om deze parken onder bepaalde voorwaarden een passende nieuwe functie en bestemming te geven. Het uit de markt halen van niet-vitale vakantieparken biedt vitale parken meer mogelijkheden voor ontwikkeling. Met het vragen van een vereveningsbijdrage bij transformatie van niet-vitale parken kan dit effect worden versterkt.

Deze structuurvisie legt de richtlijnen vast voor het benutten van verevening als instrument ter compensatie van de afname van recreatieve voorzieningen in de gemeente Hoogeveen. De middelen die voortkomen uit verevening worden aangewend om elders in de gemeente Hoogeveen toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren en te versterken.

2. Doel

Deze structuurvisie bepaalt de richtlijnen voor het gebruik van verevening als middel ter compensatie van het onttrekken van toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van de wijziging van een bestemmingsplan van recreatie naar wonen.

3. Beleidskaders

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

a. Project Vitale Vakantieparken

Sinds 2018 zet de gemeente Hoogeveen zich in voor het vitaliseren van vakantieparken binnen de gemeente Hoogeveen. De uitgangspunten voor het vitaliseren zijn:

- Het verbeteren van de toeristische verblijfssector in de breedste zin van het woord:
 - o Het toekomstbestendig maken van het huidige aanbod aan verblijfsmogelijkheden.
 - o Het streven naar een kwalitatief hoogwaardig verblijfsaanbod.
- Het hanteren van het principe 'één park, één plan':
 - o Elk park wordt als uniek beschouwd, waarbij samenwerking essentieel is om een passend plan te realiseren.
 - o Dit betekent maatwerk leveren binnen de vastgestelde kaders, rekening houdend met eerdere ervaringen en de individuele kenmerken van elk park. Voor de transformatiestrategie is een Drentse aanpak ontwikkeld als leidraad voor zowel de gemeente als de vakantieparken, waarin verevening een integraal onderdeel vormt. Deze structuurvisie vloeit voort uit deze aanpak.

b. Uitgangspunten toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente Hoogeveen heeft een regiofunctie op het gebied van recreatie en toerisme. Er is aandacht voor de positie van Hoogeveen als één van de vier Drentse steden. In samenwerking met bedrijven wordt er duurzaam toeristisch aanbod doorontwikkeld, welke door bewoners en bezoekers beleefd kan worden. De uitgangspunten zijn:

- **Een aantrekkelijk, divers en integraal recreatief en toeristisch aanbod;**
- **Meer zichtbaarheid en versterking van de toeristische beleving voor de inwoners van Hoogeveen;**
- **Profilering van Hoogeveen als aantrekkelijke stad voor vrijetijdsbesteding;**
- **Recreatie en toerisme gebruiken om de brede welvaart in de gemeente te versterken.**

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, omdat het de kwaliteit, omvang en het maatschappelijk-economisch potentieel van het toeristisch product in de gemeente Hoogeveen verslechtert. 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 toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Deze ruimtelijke ontwikkelingen dienen ook een goede ruimtelijke ordening.

c. Juridisch kader

Deze structuurvisie maakt het op basis van de Omgevingswet (artikel 13.22) mogelijk een financiële bijdrage te vragen voor ruimtelijke ontwikkeling. De structuurvisie is te beschouwen als een omgevingsprogramma. In dat kader is in de Omgevingswet (onder afdeling 13.7), in samenhang met het Omgevingsbesluit (artikel 8.20), bepaald dat de gemeente in een overeenkomst over onder

meer het wijzigen van de functie van één of meer bestaande recreatiewoningen naar permanente bewoning bepalingen kan opnemen over financiële bijdragen (kostenverhaal en verevening).

d. Financieel kader

Bij transformatie worden twee soorten kosten in rekening gebracht bij de eigenaar van de grond welke een bestemmingswijziging ondergaat: kostenverhaal en verevening.

Kostenverhaal

Onder kostenverhaal verstaan we de doorberekening van ambtelijke-, plan- en procedurekosten om een bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken aan de indiener(s) van het plan. Deze kosten worden doorberekend als sprake is van een (ruimtelijke) ontwikkeling waarbij de eigen(a)ar(en) profiteren van de meerwaarde van de bestemmingswijziging. Het transformeren van recreatiewoningen naar een woonbestemming-onder-voorwaarden vraagt om een ontwerp-wijziging van het omgevingsplan en leidt tot waardevermeerdering van de grond en het vastgoed. Omdat gemeente en initiatiefnemers kosten moeten maken voor zo'n transformatieproces is het gebruikelijk dat hierover afspraken worden vastgelegd in privaatrechtelijke anterieure overeenkomsten. Voor het wijzigen van de gebruiksfunctie recreatie naar wonen is kostenverhaal niet verplicht. Kostenverhaal, de gebruikte juridische term in de regelgeving, kán binnen de Omgevingswet (Ow) wel worden toegepast. Inmiddels is het in den lande gebruikelijk dat door gemeenten kosten in rekening worden gebracht aan initiatiefnemers. Zij hebben immers ook de opbrengsten (bij verkoop) en voordelen.

Voor het bepalen van de hoogte van het kostenverhaal is gebruik gemaakt van de *Plankostenscan 2024* van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Uitgangspunten zijn:

- Het moet helder zijn welke kosten worden doorbelast (herleidbaarheid)
- Ambtelijke inzet moet (in elk geval deels) meegenomen kunnen worden
- De kosten moeten te verantwoorden zijn
- De kosten moeten billijk zijn
- De Plankostenscan voldoet hieraan.

Vereveningsbijdrage

Onder vereveningskosten wordt verstaan de financiële bijdrage van eigenaren van recreatiewoningen die akkoord gaan met de transformatie naar een woonbestemming-onder-voorwaarden zoals vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De vereveningsbijdrage is een compensatie voor het verlies aan recreatief areaal in het buitengebied van de gemeente. De bijdrage wordt alleen besteed aan investeringen die ten goede komen aan de recreatiesector van de gemeente in brede zin. Dit kan ook een recreatiefonds zijn waaruit maatregelen en projecten worden betaald. Dit wordt geborgd door verankering in een door onderhavige door de Raad vastgestelde Structuurvisie.

Het totale bedrag voor het kostenverhaal én de vereveningsbijdrage is gesteld op € 6.500,--. Plankosten verschillen per park, afhankelijk van zaken als ligging, grootte, aantal huisjes, ruimtelijke ordening, etc. Als gevolg hiervan verschilt ook het vereveningsbedrag per eigenaar, per park. De financiële bijdrage wordt in een fonds gestort van 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 gebruikt voor onderstaande recreatieve ontwikkelingen:

a. Investerings in toerisme en recreatie in Hoogeveen

Investerings	Kosten
Aanleg/verbreding fietspaden	€ 200.000,-
Onderzoek MTB/Hippische routes Hoogeveen	€ 25.000,-
Bijdrage bezookpunt Van Gogh Hoogeveen (digital experience)	€ 250.000,-
Professionalisering Regiopromotie recreatie en toerisme	€ 160.000,-
Stimuleringsbijdrage ontwikkeling culturele evenementen (voor-najaar)	€ 50.000,-
Ondersteunen duurzame toeristische initiatieven	€ 50.000,-
Bijdrage project 'Groenblauw' Hoogeveen, groenere omgeving voor bewoners	€ 150.000,-
Project mindervalide- en familiebeleefpad Schoonhoven	€ 25.000,-
Totaal	€ 910.000,-

b. Andere maatregelen

Andere maatregelen waarmee het toeristisch-recreatief product van de gemeente in functioneel, kwalitatief en/of economisch opzicht wordt verbeterd of versterkt.