

Datum 12 juni 2024

Onderwerp

Programma Vitale vakantieparken: besluitvorming kaders en notitie kostenverhaal en verevening alsmede het ontwerp structuurvisie Vitaliseren recreatiesector Hoogeveen.

Wij willen

Een passende bestemming voor de niet vitale vakantieparken en de vitale recreatieparken stimuleren. Met dit collegebesluit geven wij duidelijkheid aan de betrokken parken.

Wij besluiten

1. Het Kader Kostenverhaal & Verevening samen met de Ontwerp-Structuurvisie Recreatiesector Hoogeveen na de zomer aan te bieden aan de Gemeenteraad ter vaststelling.
2. De Notitie Uitwerking Kostenverhaal & Verevening vast te stellen, onder voorbehoud van vaststelling van het Kader Kostenverhaal & Verevening door de Gemeenteraad.
3. De Ontwerp-Structuurvisie Vitaliseren Recreatiesector Hoogeveen vast te stellen en zes weken ter inzage te leggen voor consultatie.
4. De Gemeenteraad te informeren middels bijgaande procesbrief.
5. De Gemeenteraad uit te nodigen voor een themabijeenkomst rond de Kaderstelling Kostenverhaal en de Verevening.

Want

1.1 Het Kader Kostenverhaal & Verevening bij transformatie biedt de kapstok om kosten te kunnen verhalen en verevening toe te passen

In het Kader Kostenverhaal & verevening bij transformatie wordt het verhalen van kosten gelegitimeerd. Verder beschrijven we op basis van welke uitgangspunten kosten verhaald kunnen worden. Het Kader gaat ook in op de rechtmatigheid om te verevenen bij transformatie en is hiermee de kapstok voor de nadere concrete uitwerking in de Notitie Uitwerking Kostenverhaal & verevening.

1.2 Besluitvorming door de raad

De raad dient het Kader kostenverhaal & verevening vast te stellen. Voor de overzichtelijke en ordentelijke besluitvorming wordt dit samen met de Ontwerp-Structuurvisie Vitaliseren Recreatiesector Hoogeveen aan de raad aangeboden. Te zijner tijd ontvangt u hiervoor een college en een raadsvoorstel. Met dit nu voorliggende collegevoorstel stelt u dit document als college alvast vast. Hiermee kunnen we onder voorbehoud van vaststelling door de raad alvast in gesprek met de betreffende parken.

2.1 We willen de door ons gemaakte kosten verhalen

Bij de vaststelling van de begroting voor het programma Vitale vakantieparken heeft de Gemeenteraad als kader meegegeven dat de kosten worden verhaald op de eigenaren van recreatiewoningen die meedoen met de transformatie. Middels kostenverhaal verrekenen wij de kosten die we maken om een ontwerp-wijziging mogelijk te maken.

In het 'Kader Kostenverhaal & Verevening voor Transformatie van Vakantieparken' is de achtergrond, algemene werkwijze en methodiek rond kostenverrekening en verevening toegelicht. Deze is als bijlage 1 toegevoegd. Dit document is opgesteld door de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe en in 2020 vastgesteld door de Stuurgroep Vitale Vakantieparken Drenthe. Elke gemeente in Drenthe kan hier haar eigen uitwerking aan geven. Wij hebben dit Kader geactualiseerd vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Dat hebben wij gedaan in de Notitie Uitwerking Kostenverhaal & Verevening, als bijlage 2 bijgevoegd. De Gemeenteraad stelt het kader vast en het college bevoegd de Notitie met de uitwerking vast te stellen.

2.2 Het verhalen van door ons gemaakte kosten is legitiem

Het verhalen deze kosten is legitiem, omdat de waarde van de bestemming wonen aantoonbaar hoger is dan de waarde van de huidige bestemming recreatie. In de Omgevingswet (afdeling 13.7) is, in samenhang met het Omgevingsbesluit (artikel 8.20) bepaald dat de gemeente in een (anterieure) overeenkomst over onder meer het wijzigen van de functie van 1 of meer bestaande recreatiewoningen naar permanente bewoning bepalingen kan opnemen over financiële bijdragen (kostenverrekening).

Ten aanzien van de berekening van het kostenverhaal zijn we uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het moet helder zijn welke kosten worden doorbelast (herleidbaar)
- Ambtelijke inzet moet (in elk geval deels) meegenomen kunnen worden
- Kosten moeten te verantwoorden zijn
- Kosten moeten billijk zijn.

De hoogte van de plankosten is berekend m.b.v. de ministeriele plankostenscan 2024. De in rekening gebrachte kosten zijn hiermee transparant en inzichtelijk te maken, ook voor eigenaren. De berekening laat zien dat het kostenverhaal op Nuilerveld en Schoonhoven ruim € 2.000 bedraagt, en op Martensplek bijna € 5.000. De verschillen in kosten per park zijn verklaarbaar door de verschillende omvang van de parken, verschillen in omvang van de kavels en het verschil in oppervlakte van de openbare ruimte op de parken. De bijbehorende Notitie met de berekening vindt u in de bijlage 3.

2.3 Vereveningsbijdrage ter compensatie

Behalve bovenstaand kostenverhaal voor de kosten van de organisatie, wordt een vereveningsbijdrage gevraagd van eigenaren die meedoen in de transformatie. We vragen deze bijdrage vanwege het verlies aan recreatie-areaal bij een omzetting van de bestemming. Ook vinden we het legitiem om een (beperkt) deel van de waardevermindering die gepaard gaat met de omzetting naar een woonbestemming als compensatie te vragen. Deze bijdrage kan alleen worden besteed aan investeringen die ten goede komen aan de recreatiesector in onze gemeente. Zo profiteert de sector ook van de transformatie.

Voorwaarde voor verevenen is dat de beoogde investeringsdoelen in de recreatiesector worden vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgesteld document, zijnde een programma of visie (onder de Wro was dit de Structuurvisie). De gemeenteraad krijgt dit document op een later moment ter besluitvorming voorgelegd. De Concept-Structuurvisie is opgenomen in de bijlage.

2.4 Vast totaalbedrag voor transformatie

Voor eigenaren is de hoogte van het kostenverhaal plus de vereveningsbijdrage van belang voor de keuze om in te stemmen met de transformatie. Een eigenaar zal daartoe een afweging maken van de toegevoegde waarde van een ontwerp-wijziging in relatie tot de kosten die dit met zich meebrengt. In een anterieure overeenkomst worden de onderliggende randvoorwaarden en afspraken vastgelegd.

Het college besluit om bij transformatie uit te gaan van een vast bedrag per eigenaar van een kavel. In de Notitie Uitwerking Kostenverhaal & Verevening is bepaald dat het uitgangspunt voor de totale financiële bijdrage per eigenaar een bedrag van **€ 6.500** is.

Omdat de plankosten per park verschillen, verschilt ook de vereveningsbijdrage per park en daarmee per eigenaar van de kavel.

In bijgaande Notitie Uitwerking Kostenverhaal & Verevening is de afweging beschreven die het college heeft gemaakt om te komen tot voornoemd totaalbedrag.

2.5 Individueel mogelijk extra kosten

Dit bedrag (€ 6.500) is exclusief de investeringen die een park (VVE) of individuele eigenaar moet doen om te voldoen aan de randvoorwaarden voor de woonbestemming. Denk daarbij aan kosten vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Het Bouwbesluit) of het oplossen van strijdigheden op de kavel. Voor het park als geheel gaat het bijvoorbeeld om investeringen die te maken hebben met de kwaliteitsimpuls.

2.6 Er komt een betalingsregeling met mogelijkheid voor maatwerk

De bijdrage dient bij voorkeur in een keer voldaan te worden. Daarnaast wordt een afbetalingsregeling gemaakt, waarbij een eigenaar in termijnen kan betalen. Een dergelijke regeling wordt in het najaar uitgewerkt. Hiervoor wordt individueel maatwerk toegepast.

2.7 Bij erfpacht schrijven we de grondeigenaar aan

Op sommige parken is sprake van erfpacht. Uitgangspunt is dat de grondeigenaar wordt aangeschreven voor de bijdrage per kavel. De verpachter dient zelf afspraken te maken met de pachter van diens kavel. We vinden het redelijk dat ook de eigenaar van de recreatiewoning op de kavel bijdraagt in de kosten. Daarom faciliteren we het gesprek tussen grondeigenaar en huiseigenaar. Het maken van onderlinge afspraken blijft een private verantwoordelijkheid.

2.8 Andere kosten voor eigenaren

Kostenverhaal en vereveningsbijdrage gelden voor alle eigenaren van recreatiewoningen die mee willen gaan in de transformatie naar een woonbestemming. Bij transformatie is sprake van 3 soorten kosten:

- 1 Plan- en Procedurekosten die voor rekening van de eigenaar komen, zoals leges, benodigde onderzoekskosten, ambtelijke inzet, inhuur van expertise, kosten voor juridisch advies, kosten voor bouwkundig advies, taxatiekosten, notariskosten, etc.);
- 2 Particuliere investeringen die voor rekening van de eigenaar komen, zoals kosten voor het opstellen van het Transformatieplan, kosten om te voldoen aan het Bouwbesluit-bestaande bouw 2012 (in de Omgevingswet heet dit Besluit bouwwerken leefomgeving) of benodigde aanpassingen op de eigen kavel om bestaande strijdigheden op te lossen;
- 3 Gezamenlijke kosten voor eigenaren binnen de VVE voor aanpassingen in de openbare ruimte (voor zover niet in eigendom van de gemeente), landschappelijke inpassing, natuurcompensatie of de vereiste kwaliteitsimpuls vanuit de Provinciale Beheerverordening.

Het is voorstelbaar dat een eigenaar bovenop de bijdrage van € 6.500 voor kostenverhaal en verevening individueel te maken krijgt met extra kosten vanwege de eigen situatie of door een bijdrage aan de Vereniging Van Eigenaren van het park vanwege investeringen die voortkomen uit het transformatieplan. De hoogte van deze individuele bijdrage kan per eigenaar verschillen, afhankelijk van zijn of haar situatie.

3.1 In de (Concept-) Structuurvisie Vitalisering Recreatiesector verantwoordt de inzet van vereveningsgelden

Vereveningsbijdragen bij transformaties mogen niet zomaar worden geïnd. Om dit juridisch correct te doen, is het noodzakelijk vooraf te verantwoorden op welke manier deze bijdrage wordt ingezet in de recreatieve sector van onze gemeente. Dit moet worden vastgelegd in een visie of programma, welke wordt vastgesteld door de gemeentegemeenteraad. Vaststelling van een structuurvisie is een planologisch-

juridische procedure, waarvan de terinzagelegging een onderdeel is.

De ontwerp-Structuurvisie wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. We vinden dat belangrijk om de volgende redenen:

- Bieden van de mogelijkheid voor inbreng van burgers en betrokkenen
- De Structuurvisie is een richtinggevend document
- De Structuurvisie is de juridische grondslag voor de vereveningsbijdrage
- Mogelijkheid van participatie voor stakeholders in de recreatiesector

Van de ingediende zienswijzen wordt een zienswijzennotitie gemaakt, die wordt behandeld en vastgesteld door het college en toegevoegd aan de ontwerp-structuurvisie waarover de gemeenteraad besluit.

4.1 Tussenbericht aan gemeenteraad

Gelet op dit collegebesluit alsmede het aankomende raadsvoorstel wordt de raad alvast geïnformeerd middels bijgaande procesbrief.

5.1 Themabijeenkomst voor raadsleden

Transformatie van vakantieparken, kostenverhaal en ruimtelijke uitgangspunten zijn veelomvattende zaken. Middels een themabijeenkomst stellen we raadsleden in de gelegenheid om informatie te ontvangen en verhelderende vragen te stellen.

Maar

Anterieure Overeenkomsten & Draagvlak

Met de parken worden overeenkomsten opgesteld waarbij deze uitgangspunten worden verwerkt. Uiteindelijk is het aan individuele eigenaren om te besluiten of ze hier wel of niet aan willen voldoen. Het is de verantwoordelijkheid van de VVE om zoveel mogelijk eigenaren te bewegen mee te doen met de transformatie. Vanuit de gemeente faciliteren wij dit draagvlakproces. Het college is bevoegd af te zien van een transformatie als er niet voldoende draagvlak (meer) is. De definitie van 'niet voldoende' kan per park verschillen en zal beargumenteerd plaatsvinden.

Recreëren blijft mogelijk

Recreatie wordt ook in het nieuwe planologische regiem gereguleerd. Ook is het mogelijk te recreëren in een huisje met een woonbestemming na transformatie. Andersom, dus wonen in een huisje met een recreatiebestemming, is niet legaal. Daar gaan we strikt op handhaven na vaststelling van een ontwerp-wijziging.

Mensen die niet mee willen gaan in de transformatie, maar hun huisje gewoon recreatief willen blijven gebruiken, hoeven uiteraard geen vereveningsbijdrage of kostenverhaal te betalen. Het kan desondanks wel voorkomen dat een eigenaar van een recreatieve kavel kosten moet maken vanwege bestaande strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan.

Nieuw juridisch regiem

Na vaststelling van een ontwerp-wijziging Omgevingsplan (per park) moeten wij handhavend optreden op strijdigheden met dit plan. Uitgangspunt daarbij is de menselijke maat en het samen zoeken naar oplossingen. In bepaalde situaties zal gekozen worden voor een maatwerkoplossing. In die gevallen kunnen we gemotiveerd afwijken van de genoemde kaders. De Ruimtelijke Uitgangspunten zijn zodanig gekozen dat er recht wordt gedaan aan een goede ruimtelijke ordening, terwijl er zo weinig mogelijk strijdige situaties over blijven.

Gedoogbeschikkingen vervallen

Na vaststelling van de ontwerp-wijziging Omgevingsplan vervallen de vigerende gedoogbeschikkingen. Hiermee wordt ook de jarenlange onduidelijkheid over de juridische status van de verschillende beschikkingen en brieven in een keer recht gezet en is voor iedereen helder wat wel en niet kan binnen een nieuw ruimtelijk regiem. Met

het maken van schoon schip wordt een van de doelstellingen van het project Vitale Vakantieparken ingevuld.

Besluitvorming per park

De uitwerking in het te wijzigen omgevingsplan wordt uiteindelijk per park voorgelegd aan de Gemeenteraad ter besluitvorming. Daaraan voorafgaand wordt bindend advies gevraagd aan de provincie. Om verrassingen te voorkomen, wordt nu al op ambtelijk niveau overleg gevoerd met de provincie. Indien nodig, wordt opgeschaald naar bestuurlijk niveau.

Achtergrond

In 2023 heeft de gemeenteraad het Programmaplan Vitale Vakantieparken vastgesteld. Dit voorstel is het vervolg hierop. Het is de voorbode van de aanbidding van een totaalpakket voor de gemeenteraad, waarbij zowel het Kader Kostenverhaal en Verevening als het Ontwerp-Structuurvisie vitaliseren recreatiesector Hoogeveen inclusief een zienswijzenota wordt aangeboden.

Momenteel wordt gewerkt aan de ruimtelijke uitgangspunten per park, die dienen als basis voor het op te stellen ontwerp-wijziging Omgevingsplan, waarbij per park een ontwerp-wijziging wordt ingediend. Over de ruimtelijke uitgangspunten zijn we in overleg met de verenigingen van eigenaren op de betreffende parken. De uiteindelijke keuzes komen terug in de aanvraag voor een ontwerp-wijziging omgevingsplan per park, waarover de Gemeenteraad besluit.

De kaders voor kostenverhaal en verevening zijn de basis voor de financiële afhandeling en voor de anterieure overeenkomsten per park. De gemeenteraad stelt hiervoor het kader vast. Het college is bevoegd de kaders uit te werken in concrete voorwaarden.

Aan dit programma wordt samen met de parken gewerkt. Er moeten veel keuzes worden gemaakt, ter voorbereiding op een ontwerp-wijziging omgevingsplan. Hierover zijn we continu in gesprek met de transformatiewerkgroepen van de verschillende parken. Het belang van de recreant die ook na een transformatie wil blijven recreëren wordt hierbij meegenomen. Dat uit zich bijvoorbeeld in het bieden van waarborgen om bestaand groen, de parkachtige structuur en voldoende ruimte te behouden. Binnen de huidige bestemmingsplanregels is die waarborg niet aanwezig. Het omgevingsplan geeft voor alle eigenaren van recreatiewoningen duidelijkheid en rechtszekerheid. Dit geldt niet alleen voor de parken met de eigenaren van de (recreatie)woningen, maar ook voor omwonenden. Derhalve zetten we in op duidelijke en handhaafbare planregels.

Het is een bevoegdheid van de gemeenteraad om t.z.t. de noodzakelijke wijziging van het omgevingsplan vast te stellen, op voorstel van het college.

De financiële gevolgen zijn

Dit besluit op zich heeft geen financiële gevolgen voor de begroting. In de meerjarenbegroting zijn de uitvoeringskosten voor het programma opgenomen. Waarbij de gemeenteraad jaarlijks bij de begrotingsbehandeling kan besluiten. De opbrengsten zijn nog kaderstellend. Verder is het jaar van verrekening nog niet bekend. Derhalve kunnen we de opbrengsten nog niet verwerken. In de betreffende jaarrekening zal hierover worden gerapporteerd.

Alternatieven

Deze kaders komen voort uit het besluit van 21 september 2023. Inhoudelijk kan voor elk kader een alternatief worden gekozen. In het voorstel zijn haalbare en realistische kaders opgenomen.

Participatie

We hebben veelvuldig contact met parkbesturen en parkeigenaren.

Communicatie

Informatiebijeenkomsten

We willen de VVE-besturen en VVE-werkgroepen waarmee we overleg voeren in positie houden en via deze gremia de overige eigenaren van recreatiewoningen informeren over dit besluit. In juli houden we informatiebijeenkomsten op de parken van Schoonhoven en Nuilerveld. Martensplek volgt na het zomerreces.

Brief aan de gemeenteraad

De gemeenteraad praten we bij met bijgaande procesbrief (bijlage 4).

Publicatie besluit

Dit besluit wordt via de besluitenlijst openbaar gemaakt.

Bijlagen

- 1 Ontwerp-Structuurvisie vitaliseren recreatiesector Hoogeveen
- 2 Kader Kostenverhaal & Verevening
- 3 Notitie Uitwerking Kostenverhaal & Verevening
- 4 Procesbrief Gemeenteraad
- 5 Persbericht