

Programma Vitale Vakantieparken

2023-2027



Voorwoord

Eind 2017 is het *Convenant Vitale Vakantieparken Drenthe* ondertekend door ondernemers uit de recreatiesector, eigenaren van recreatiewoningen (VvE's), HISWA-RECRON, Het Recreatieschap, de provincie Drenthe en alle Drentse gemeenten. De gemeente Hoogeveen heeft zich gecommitteerd aan de doelstellingen in het convenant en vanuit daar vloeit het "Programma vitale vakantieparken Hoogeveen" voort (hoofdstuk 1).

Toerisme en recreatie is voor Hoogeveen van belang. De sector biedt werkgelegenheid, zet Hoogeveen op de kaart en recreanten doen lokaal bestedingen. Er zijn veel verschillende verblijfsvoorzieningen in de gemeente te vinden. Het "Programma Vitale Vakantieparken Hoogeveen" richt zich niet op de gehele recreatieve sector, maar beperkt zich tot de vakantieparken (hoofdstuk 2).

Doel van het programma is aldus het versterken van de recreatieve sector in Hoogeveen door vitale parken te ondersteunen bij vernieuwingen en niet-vitale parken te helpen weer vitaal te worden of, als dit niet kan of wenselijk is, te transformeren naar een andere bestemming. Op die manier zorgen we voor een toekomstbestendige, duurzame recreatiesector. Voor niet-vitale vakantieparken worden andere mogelijkheden onderzocht. Transformatie naar een andere bestemming, zoals wonen, is een van die opties (hoofdstuk 3).

Het motto van het coalitieakkoord is "Samen: verbinden & verbeteren". Dit thema past ook bij het programma Vitale Vakantieparken. De komende jaren wil de gemeente Hoogeveen met alle betrokkenen partijen, samen aan de slag om de doelen met elkaar te verbinden en elkaar te helpen met innovatieve ontwikkelingen om zo ook voor de toekomst een vitale recreatiesector in Hoogeveen te realiseren. Dat doen we door:

- De verbinding tussen de gemeente Hoogeveen en de ondernemers, bewoners en eigenaren op het park te stimuleren en onderhouden;
- Vitale vakantieparken vitaal te houden door via kennisdeling, coaching, (provinciale) subsidies, inspiratiesessies en relatiemanagement recreatieve ondernemers te faciliteren;
- Duidelijkheid te scheppen aan burgers en bewoners op parken; wat mag wel en wat mag niet;
- De sociale problematiek op vakantieparken in beeld te brengen, oplossingen te bieden en andere ongewenste zaken, zoals ondermijning en criminaliteit, te beëindigen.

Het uitgangspunt van de gemeente Hoogeveen is om eind 2027, voor ieder vakantiepark, samen met de eigenaren een toekomstperspectief te hebben welke in uitvoering is. Toezicht en handhaving is ondersteunend aan dit doel. Ook daar zetten we op in. Dat schept duidelijkheid voor burgers. Ook hebben we te voldoen aan onze reguliere verantwoordelijkheid rond handavingsverzoeken. Waar mogelijk proberen we daar in gezamenlijkheid tot een goede oplossing te komen. (hoofdstuk 4).

In de afsluitende hoofdstukken zijn de randvoorwaarden van het programma te vinden op het vlak van financiën, prioritering, planning en werkwijze.

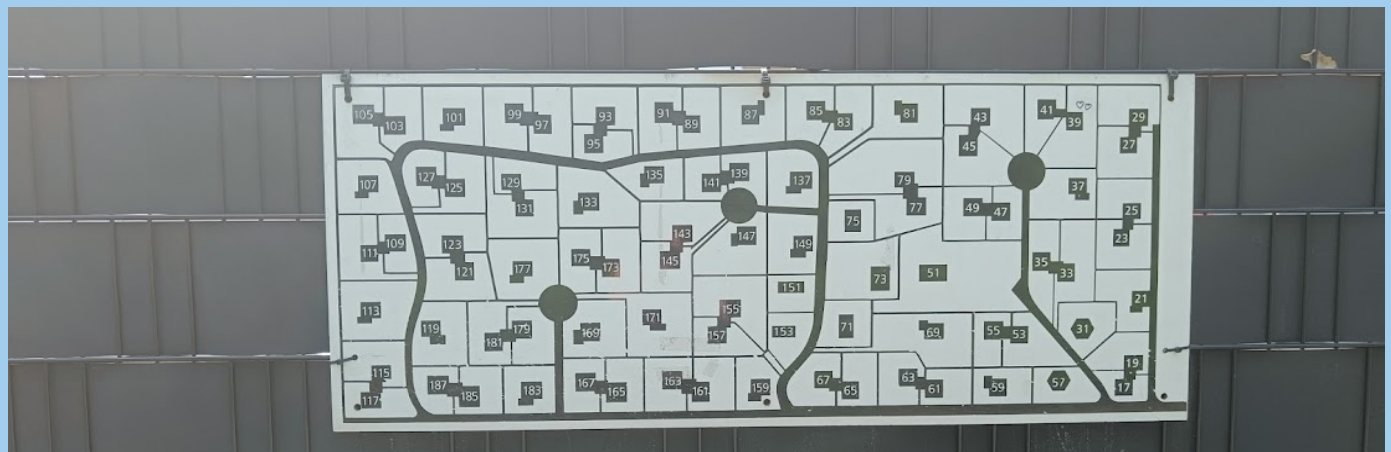
Met hartelijke groet,
Roelof Bisschop, wethouder
Jeroen Westendorp, wethouder

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Inhoudsopgave | 3 |
| 1. Programma Vitale Vakantieparken Hoogeveen | 7 |
| 1.1 Aanleiding | 7 |
| 1.2 Vitale vakantieparken Drenthe | 7 |
| 1.3 Inzicht in vitaliteit | 7 |
| 1.4 Doel | 8 |
| 1.5 Leeswijzer | 8 |
| 2. Programma Vitale Vakantieparken | 9 |
| 2.1 Samenwerkingen Vitale Vakantieparken Drenthe | 9 |
| 2.1.1 Naover | 9 |
| 2.2 Vitale Vakantieparken Hoogeveen | 10 |
| 2.2.1 Transformatieproces | 10 |
| 2.2.2 Formeren programmateam 2021 | 10 |
| 2.3 Ambitie | 10 |
| 2.4 Doelen | 10 |
| 2.4.1 Duidelijkheid en perspectief bieden bewoner/eigenaar | 11 |
| 2.4.2 Communicatie verbeteren en onderhouden | 11 |
| 2.4.3 Sociale vraagstukken opsporen en aanpakken | 11 |
| 2.4.4 Een toekomstbestendig recreatieve sector creëren. | 11 |
| 3. Vakantieparken in Hoogeveen | 13 |
| 3.1 Vitaal vakantiepark | 13 |
| 3.2 Niet-vitaal vakantiepark | 13 |
| 3.3 Schouw ZKA | 14 |
| 3.4 Onderzoek RIEC | 15 |
| 3.5 Gemeentelijk onderzoek | 15 |
| 3.5.1 Permanente bewoning | 15 |
| 3.5.2 Sociale problematiek | 16 |
| 3.5.3 Basis Registratie Adressen en Gebouwen | 16 |
| 3.5.4 Contact onderhouden | 16 |
| 3.5.5 Meldingen en vergunningen | 16 |
| 3.6 Vitaliteit per park | 17 |
| 3.6.1 Martensplek | 17 |
| 3.6.2 Villaparc Schoonhovenseland | 18 |

| | |
|---|----|
| 3.6.3 Tussen de Wieken | 19 |
| 3.6.4 Nuilerveld | 20 |
| 3.6.5 Schoonhoven | 21 |
| 4. Meersporenbeleid | 22 |
| 4.1 Vitaliseren en excelleren | 22 |
| 4.1.1 Vitaliseren | 22 |
| 4.1.2 Excelleren | 22 |
| 4.1.3 Uitblinkerstraject | 22 |
| 4.1.5 Strategie | 23 |
| 4.2 Transformeren | 24 |
| 4.2.1 Waarom transformeren? | 25 |
| 4.2.2 Uitgangspunten bij transformaties | 27 |
| 4.3 Handhaving, toezicht en veiligheid | 28 |
| 4.3.1 Huidige situatie | 28 |
| 4.3.2 Controleren | 29 |
| 4.3.3 Informeren | 29 |
| 4.3.4 Sanctioneren | 29 |
| 4.3.5 Handhavingsverzoeken | 29 |
| 4.4 Toezicht & veiligheid | 30 |
| 4.4.1 Permanente bewoning | 30 |
| 5. Financieel kader | 31 |
| 5.1 Budget samenwerkingsorganisatie (SWO) De Wolden Hoogeveen | 31 |
| 5.2 Inzet middelen en budget VVP Drenthe | 31 |
| 6. Prioritering en planning | 31 |
| 6.1 Keuze maken en eigen initiatief | 32 |
| 6.2 Planning | 32 |
| 7. Monitoring | 33 |
| Verwijzingen | 34 |
| Bijlage 1 | 35 |
| Bijlage 2 ZKA-analyse | 36 |
| ZKA Martensplek | 36 |
| ZKA Villaparc Schoonhovenseland | 36 |
| ZKA Tussen de Wieken | 37 |
| ZKA Nuilerveld | 37 |
| ZKA Schoonhoven | 38 |

| | |
|---|----|
| Bijlage 3 Transformatieproces uitgelegd | 39 |
| Bepalen streefbeeld | 41 |
| Opstellen transformatieplan | 42 |
| Bestemmingsplan en uitvoering | 42 |



1. Programma Vitale Vakantieparken Hoogeveen

1.1 Aanleiding

De vrijetijdsector is van groot belang voor de Drentse economie, door de werkgelegenheid die hieruit voortkomt en door de bestedingen van toeristen in de vrijetijdsector. Binnen het Programma Vitale Vakantieparken Drenthe hebben de gemeenten in Drenthe de ambitie uitgesproken om de werkgelegenheid en toeristische besteding te laten groeien door te investeren in de vrijetijdseconomie.

1.2 Vitale vakantieparken Drenthe

De provincie Drenthe heeft hierop alle Drentse gemeenten gevraagd het *Convenant Vitale Vakantieparken Drenthe "Samen zorgen voor een toekomstbestendige recreatieve sector"* te ondertekenen, waardoor ook de gemeente Hoogeveen gecommitteerd is aan de volgende doelen:

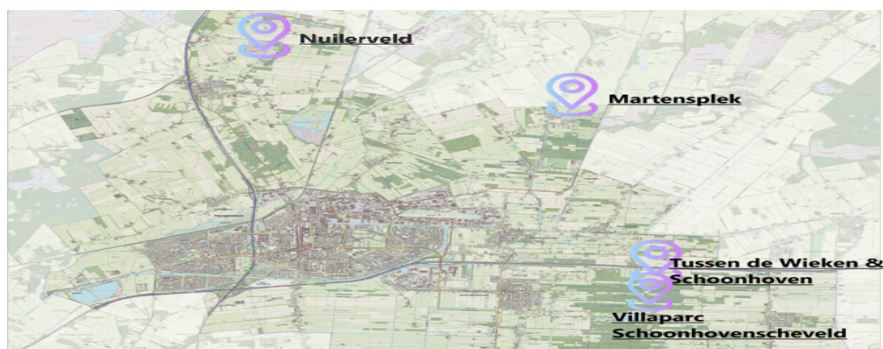
1. Het stimuleren van een karaktervol verblijfsaanbod in Drenthe;
2. Het verdubbelen van het aantal vitale parken;
3. Het halveren van het aantal niet-vitale parken (Vitale vakantieparken Drenthe, sd).

Dat gebeurt binnen het Programma Vitale Vakantieparken. Dit is een unieke alliantie waarbij onderlinge kennisuitwisseling en kwaliteitsverbetering belangrijke elementen zijn die samen een daadkrachtige impuls moeten geven aan de verbetering van de kwaliteit van vakantieparken.

1.3 Inzicht in vitaliteit

De provincie Drenthe heeft vervolgens ingezet op een vitaliteitsscan van ruim 200 Drentse vakantieparken in de verblijfsrecreatiesector in Drenthe. Doel van het onderzoek is het (economisch) functioneren van de verblijfsrecreatiesector in Drenthe inzichtelijk maken en het ontwikkelperspectief schetsen om de sector ook op lange termijn vitaal te houden. De gemeente Hoogeveen vervulde in de vitaliteitsscan de rol van aanjager en stimulator zodat ondernemers in de verblijfsrecreatiesector op eigen initiatief deel zouden nemen aan dit onderzoek.

Alliantiepartners bureau ZKA, sinds 2022 samengegaan met Seinpost onder de nieuwe naam Ginder, is gevraagd de vitaliteitsscan uit te voeren. Ook vakantieparken in de gemeente Hoogeveen zijn in dit onderzoek betrokken, in totaal hebben 5 Hoogeveense vakantieparken aan dit onderzoek meegewerkt, namelijk Martensplek, Nuilerveld, Bungalowpark Schoonhoven, Camping Tussen de Wieken en Villaparc Schoonhovenscheveld.



Figuur 1 Initiatief vitaliteitsscan Parken Hoogeveen

De belangrijkste vraagstelling was of een park nog vitaal is en toekomstperspectief heeft. Uit het onderzoek van ZKA is naar voren gekomen dat 4 vakantieparken in Hoogeveen niet optimaal functioneren en behoefte hebben aan vitalisering of excelleren. Met deze parken is de gemeente Hoogeveen in gesprek gegaan. Doel is innovaties te stimuleren en vernieuwingen te faciliteren (Drenthe, 2017).

Het Regionaal Informatie en Expertise Centrum Noord-Nederland (RIEC) heeft in opdracht van de alliantie onderzoek gedaan naar de permanente bewoning, criminaliteit en ondermijning op vakantieparken (Overheid. Lokale wet- en regelgeving, 2022). Daarin hebben gemeentelijke gegevens uit het Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Basisadministratie personen (BRP) en het meldingen & vergunningensysteem bijgedragen aan een compleet overzicht van de huidige stand van zaken op de vakantieparken. Vanuit bovenstaande informatie is de gemeente Hoogeveen in gesprek gegaan met de 5 vakantieparken die het initiatief hebben genomen om te vitaliseren of te transformeren. Het initiatief om te transformeren naar een woonbestemming is aanwezig bij Martensplek, Nuilerveld en Schoonhoven. Voor Tussen de Wieken en Villaparc Schoonhovenscheveld wordt ingezet op vitaliseren, dit is toegelicht in hoofdstuk 2.6.

1.4 Doel

In het beleid van Recreatie & Toerisme staat het algemene doel al eens beschreven. Het algemene doel van het programma vitale vakantieparken is het versterken van de recreatief toeristische sector (Hoogeveen, 2018). Om dit te kunnen bereiken, zijn meerdere subdoelen geformuleerd en streven we met het programma naar het halen van de volgende doelstellingen:

- Duidelijkheid en perspectief bieden bewoner/eigenaar;
- Communicatie verbeteren en onderhouden met belanghebbenden;
- Sociale vraagstukken opsporen en aanpakken;
- Een toekomstbestendig recreatieve sector creëren.

“De recreatieve toeristische sector in de gemeente Hoogeveen versterken”

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de vitale/niet vitale vakantieparken in Hoogeveen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 uitleg gegeven over het programma Vitale vakantieparken zowel Drenthe-breed als vanuit Hoogeveens perspectief. In hoofdstuk 4 wordt het meersporenbeleid benoemd en worden daarbij vitaliseren, transformeren en toezicht & handhaving toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op het financiële kader van het Programma Vitale Vakantieparken Hoogeveen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de prioritering en planning en wordt in hoofdstuk 7 gesproken over monitoring.

2. Programma Vitale Vakantieparken

Samenwerkingen met ketenpartners is cruciaal in het opstarten van het "Programma Vitale Vakantieparken". Het vitaal houden en transformeren van vakantieparken is een complexe opgave, waarbij specifieke kennis en ervaring cruciaal is. Daarom is de gemeente Hoogeveen samenwerkingen aangegaan met verschillende partners om bij te dragen aan de ambitie van de provincie Drenthe.

2.1 Samenwerkingen Vitale Vakantieparken Drenthe

De provincie Drenthe heeft in december 2017 samen met het Recreatieschap Drenthe, alle Drentse gemeenten en RECRON het bestuurlijke "Convenant Aanpak Vitale Vakantieparken Drenthe 2018-2024" ondertekend. De doelen die de provincie Drenthe voor ogen heeft zijn:

1. Het stimuleren van een karaktervol verblijfsaanbod in Drenthe;
2. Het verdubbelen van het aantal vitale parken;
3. Het halveren van het aantal niet-vitale parken (Vitale vakantieparken Drenthe, sd).

Met deze ondertekening committeren de partijen zich voor de periode 2018-2024 aan het leveren van een actieve bijdrage aan de uitwisseling van kennis en expertise binnen VVP Drenthe. De gemeente Hoogeveen is medeondertekenaar van deze samenwerkingsovereenkomst. Halverwege de doorlooptijd van het convenant vindt in 2021 de evaluatie plaats. Geconcludeerd is dat voor succesvolle vitalisering continuïteit in ondersteuning van recreatieve ondernemers gewenst is. Investerings van ondernemers zijn conjunctuurgevoelig. Transformatie blijkt in elke gemeente complexer dan vooraf gedacht. Het adagium "één park, één plan" is hierop het antwoord. Essentie is dat vitalisering en transformatie processen zijn die een langere adem vragen. De programma's in de gemeenten worden daarom ook de komende periode tot 2024 nog ondersteund door VVP Drenthe. Hiervoor heeft het College van B&W in de gemeente Hoogeveen, in februari 2023, de Samenwerkingsovereenkomst 2023 - 2024 (SOK) ondertekend ter bestendiging van de vigerende afspraken.

Vanaf 2023 biedt de Taskforce, het uitvoeringsteam van VVP Drenthe, de mogelijkheid aan individuele gemeenten, om naast expertise en kennis ook capaciteit in te huren. Handjes en voetjes dus. Waar mogelijk maakt Hoogeveen hier gebruik van. Het Programma VVP Drenthe kent een ambtelijke Coördinatiegroep en bestuurlijke Stuurgroepen voor Vitale Vakantieparken respectievelijk Naober.

In *De Strategische Koers 2023 – 2024* is te lezen welke vorderingen op die aspecten inmiddels zijn bereikt en welke nog ondersteuning nodig hebben. Genoemde documenten zijn te downloaden op de site:

www.vitalevakantieparkendrenthe.nl.

2.1.1 Naober

Eind '22 is tevens de Samenwerkingsovereenkomst Naober (SOK Naober) ondertekend door het Hoogeveense College van B&W. Dit convenant regelt de uitwisseling van informatie op een zodanige wijze dat wordt voldaan aan de Wet AVG (Privacy Wetgeving). Dit document is opgenomen in bijlage.

2.2 Vitale Vakantieparken Hoogeveen

In 2017 is de gemeente Hoogeveen van start gegaan met de aanpak van de vakantieparken, die hebben aangegeven te willen kijken naar hun toekomstperspectief. Met deze parken is de gemeente Hoogeveen in gesprek gegaan. Per park en initiatief is samen met de ondernemer gekeken of er subsidie mogelijk is, bijvoorbeeld voor uitblinkers (de REX-subsidie), coaching door het kwaliteitsteam Vitale Vakantieparken (RET) of begeleiding bij de wettelijke procedures die doorlopen moeten worden (door de accountmanager Recreatie & Toerisme). Naast de vitale parken zijn er ook niet-vitale parken. Met drie daarvan is een transformatieproces opgestart in 2018. Daarover meer in hoofdstuk 3 en 4.

2.2.1 Transformatieproces

Een transformatieproces is een complexe opgave. Er gelden andere wettelijke regels als een woning recreatief wordt gebruikt of permanent wordt gewoond dan bij recreatief gebruik. Zo kan er niet zomaar een woonbestemming direct grenzen aan een horeca- of agrarische bestemming bijvoorbeeld. Ook gelden voor geluids- of milieubelasting andere normen bij recreatief gebruik of permanent verblijf. En is de ligging van vakantieparken bij de bouw van deze parken niet aansluitend aan bebouwd stedelijk gebied gerealiseerd, maar juist meer in open veld of bij natuurgebieden. De voorzieningen zijn gericht op recreatie en niet op wonen. De provincie stelt als voorwaarde voor medewerking aan een mogelijke transformatie dan ook een goede landelijke inpassing in de omgeving en een aantoonbare kwaliteitsimpuls voor het gebied. Transformatie betekent immers het (in formele zin) toevoegen van extra woningen in het landelijke gebied.

2.2.2 Formeren programmateam 2021

In 2021 wordt met het formeren van een programmateam onder leiding van een programmamanager hernieuwde energie gestoken in de realisatie van de doelen van het programma. Eerst richt het team zich op de parken van Samenwerkingsverband SWO in De Wolden. Vanaf maart 2022 volgt er ook bestuurlijk akkoord op de doorstart van de processen op de parken in Hoogeveen. De gesprekken met parken die recreatieve vernieuwing willen realiseren op hun park worden hervat en de overleggen met VvE's en parkbesturen van parken die de haalbaarheid van een transformatie willen onderzoeken worden nieuw leven ingeblazen.

2.3 Ambitie

De provincie Drenthe, het recreatieschap Drenthe, de RECRON en de Drentse gemeenten hebben samen gewerkt aan de totstandkoming van het actieprogramma Vitale Vakantieparken. De vrijetijdseconomie is van groot belang voor Drenthe. De provincie wil de concurrentiepositie verbeteren en heeft daarom de ambitie uitgesproken om dé vrijetijds- en fietsprovincie van Nederland te worden.

2.4 Doelen

Een ruimtelijk kader maken, die van toepassing zal zijn voor alle parken, is in de gemeente Hoogeveen geen optie. De vakantieparken zijn te divers in omvang, ligging, verschillen in streefbeeld en de verleende vergunningen, die niet altijd passen binnen het vigerende bestemmingsplan, worden in dit verhaal ook meegenomen. Daarom geldt het motto 'één park één plan.' Politiek-bestuurlijk maakt Hoogeveen haar eigen afwegingen en keuzes, om de parken zo goed mogelijk te stimuleren en faciliteren. Het doel van de

gemeente Hoogeveen luidt: "De recreatieve toeristische sector in de gemeente Hoogeveen versterken" zal mede bereikt worden door de volgende uitgangspunten uit te voeren:

- Duidelijkheid en perspectief bieden bewoner/eigenaar/gebruiker;
- Communicatie verbeteren en onderhouden met belanghebbenden;
- Sociale vraagstukken opsporen en aanpakken;
- Een toekomstbestendig recreatieve sector creëren.

2.4.1 Duidelijkheid en perspectief bieden bewoner/eigenaar

Met de inrichting van de nieuwe organisatie wordt een doorstart met de parken gemaakt. Dat schept verwachtingen. Daarom is het des te belangrijker duidelijkheid en perspectief te bieden aan de bewoners, gebruikers en eigenaren op de vakantieparken.

2.4.2 Communicatie verbeteren en onderhouden

De communicatie met parkeigenaren verloopt doorgaans via een vertegenwoordiging in de vorm van een bestuur of VvE van een recreatiepark. Dit is tevens een voorwaarde om met een park in gesprek te gaan over hun toekomst. De parkeigenaren of parkbewoners leggen doorgaans de vragen neer bij de exploitant, woordvoerder of VvE van het park, die de vragen vervolgens weer bundelt en met het programmateam deelt. Hierdoor zijn de aanspreekpunten bekend en verloopt de communicatie doorgaans sneller. Ook vinden er fysieke vergaderingen en parkbezoeken plaats, waardoor het gezicht achter de stem of mail ook bekend is. Dit schept helderheid en vertrouwen. Communicatie krijgt veel aandacht. Het zorgt voor verbinding en verduidelijking.

2.4.3 Sociale vraagstukken opsporen en aanpakken

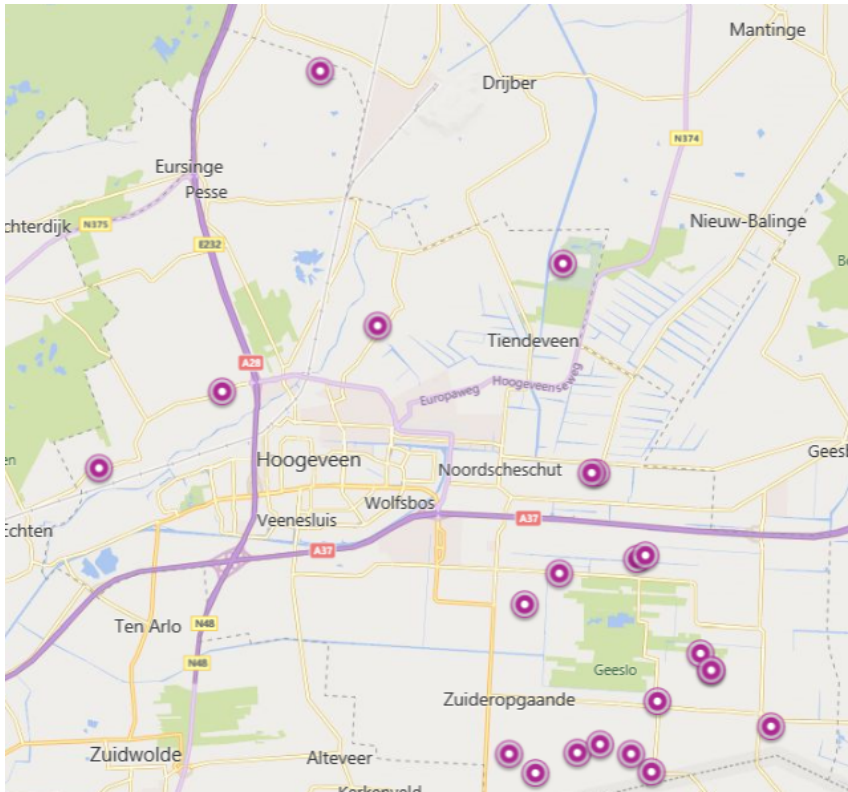
Het programma vitale vakantieparken heeft weliswaar veel raakvlakken met aanpalende beleidsvelden, maar deze beleidsvelden vallen niet onder het programma. Zo is te zien dat op vakantieparken ook kwetsbare mensen langdurig verblijven, dat er arbeidsmigranten wonen, dat spoedzoekers zich hier (tijdelijk) vestigen en dat er leefbaarheidsissues zijn. Het oplossen van dergelijke maatschappelijke vraagstukken is geen onderdeel van het programma. Wel is er een signaalfunctie en worden andere beleidsvelden betrokken als er een (mogelijke) problematiek wordt geconstateerd, zodat het betreffende beleidsveld dit kan oppakken, denk hierbij aan buurtbemiddeling, budgetcoach etc.

2.4.4 Een toekomstbestendig recreatieve sector creëren.

Voor de gemeente Hoogeveen is de recreatieve sector een belangrijke sector voor de werkgelegenheid. Maar liefst 4,6 % werkt in de vrijetijdssector in de gemeente Hoogeveen. Door de vrijetijdssector te versterken, wordt verwacht dat het percentage dat in deze branche werkzaam is, zal groeien. Als wisselwerk zal dit ook betekenen dat er ook meer besteed wordt in de gemeente, wat interessant is voor de ondernemers in de gemeente Hoogeveen.

3. Vakantieparken in Hoogeveen

Binnen de gemeente Hoogeveen bevinden zich 21 bedrijven die zich bezighouden met verblijfsrecreatie. Dit zijn recreatieobjecten in de vorm van bungalows, stacaravans, chalets, vakantievilla's, blokhutten en trekkershutten. Hierin bevinden zich ook minicampings (minder dan 25 staanplaatsen), losse recreatiewoningen en groepsaccommodaties die geen deel uitmaken van een recreatiepark (RIEC, 2019).



Figuur 2 Vakantieparken Hoogeveen

Hierboven is een overzicht weergegeven van de ligging van de vakantieparken in de gemeente Hoogeveen. In bijlage 1 is een vergelijkbare kaart weergegeven, waarbij de namen van de verblijfsrecreatie genoteerd staan.

3.1 Vitaal vakantiepark

Een vitaal vakantiepark heeft de potentie en mogelijkheden om actief te blijven in de recreatieve sector. Het toeristisch perspectief is goed doordat de ondernemer de kwaliteit op het park blijft verbeteren en het park een gunstige ligging heeft. Ook de kwaliteit is goed, dit kenmerkt zich door een kwalitatief goed aanbod in recreatiewoningen en voorzieningen op het recreatiepark, welke zijn afgestemd op de vraag en behoefte van de consument. Vitale parken weten zich vaak goed te focussen op specifieke doelgroepen en stemmen het aanbod daar specifiek op af. In vrijwel alle gevallen is er één centraal aanspreekpunt op het park en is de marketing op orde en passend bij de doelgroepen (ZKA, 2017).

3.2 Niet-vitaal vakantiepark

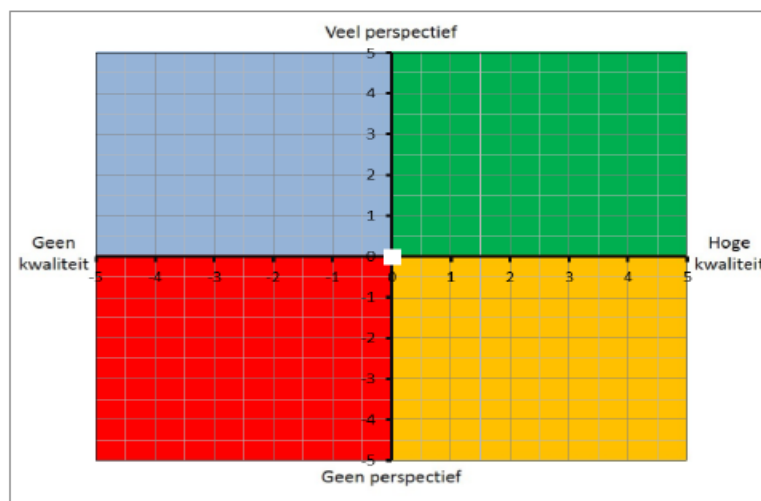
Van een niet-vitaal vakantiepark wordt gesproken als enkele factoren van toepassing zijn op een vakantiepark:

- Het park niet of nauwelijks voldoet aan de vraag van de hedendaagse toerist;
- Het park ligt niet op een gunstige locatie;
- Het beschikbare aanbod ontbreekt;
- Ontbreken van recreatief ondernemerschap;
- Het park heeft geen receptie (ZKA , 2017);
- Er ontbreekt een gezonde inkomstenmix;
- De gemeenschappelijke voorzieningen ontbreken;
- Er wordt niet of nauwelijks gerecreëerd;
- Het recreatieve potentieel is beperkt of niet aanwezig.

Uitgangspunt is dat het park niet of nauwelijks de middelen heeft om middels een ontwikkelingsplan en investeringen een vitaal toeristisch park te worden (Overheid. Lokale wet- en regelgeving, 2022).

3.3 Schouw ZKA

In opdracht van de provincie Drenthe heeft het ZKA in september 2017 de schouw gepresenteerd van de 5 deelnemende vakantieparken (Martensplek, Villaparc Schoonhovenseland, Tussen de Wieken, Nuilerveld en Bungalowpark Schoonhoven) en heeft de vitaliteit beoordeeld in het kwadranten vitaliteitsmodel. De parken zijn beoordeeld op kwaliteit en perspectief en in kwadranten vitaliteitsmodel gepositioneerd. De uitkomsten worden in paragraaf 3.6 per park weergegeven.



Figuur 3 Kwadranten Vitaliteitsmodel (ZKA , 2017)

Hierin wordt het toeristische perspectief beoordeeld aan de hand van locatie en onderscheidend vermogen. Daarnaast wordt gekeken naar de kwaliteit door middel van centrale bedrijfsmatige exploitatie en wordt gekeken naar het aanbod, dienstverlening en voorzieningen (Strategie, 2018).

Uit het onderzoek van ZKA is naar voren gekomen dat enkele vakantieparken in Hoogeveen niet optimaal functioneren en behoefte hebben aan vitalisering of excelleren. Met deze parken is de gemeente Hoogeveen in gesprek gegaan. Doel is innovaties te stimuleren en vernieuwingen te faciliteren (Drenthe, 2017).

3.4 Onderzoek RIEC

In een verdere verdiepingsslag op de schouw van het ZKA, heeft het RIEC (Regionaal Informatie en Expertise Centrum Noord-Nederland) onderzoek gedaan naar het criminologisch perspectief op ruim 400 vakantieparken in de provincie Drenthe. Doel hiervan was een verkennend onderzoek naar de criminaliteit en permanente bewoning op de Drenthe parken. Op basis van twaalf indicatoren wordt een risicoprofiel opgesteld en daaraan wordt een kleurcode gehangen van groen (vitaal), oranje (geringe vitaliteit en/of indicaties van startende problematiek), rood (indicaties van problematiek) en donkerrood (indicaties van urgente problematiek) (Provincie Drenthe, 2022).

Uit eerder onderzoek op andere recreatieparken in de Veluwe en in de provincie Brabant is gebleken dat in meer of mindere mate permanent gewoond wordt. Mensen die op de reguliere woningmarkt niet aan bod komen, zoeken hun heil op vakantieparken. Daar zijn soms ook kwetsbare mensen bij. Er zijn ook mensen die juist bewust kiezen voor wonen op een park vanwege de rust en natuur. Tenslotte zien we dat mensen hun toevlucht zoeken tot vakantieparken omdat er weinig toezicht is en mensen onder de radar willen blijven.

| Indicatoren |
|---|
| Vreemdelingen |
| BRP-inschrijvingen meerderjarige |
| BRP-inschrijvingen minderjarigen |
| Diefstal |
| Overlast |
| Geweld |
| Mensenhandel |
| Verdovende middelen |
| Bijstand |
| Uitkering |
| Vakantiepark genoemde in ondermijningsbeeld |
| Wapens |

Figuur 4 12 indicatoren RIEC (Provincie Drenthe, 2022)

3.5 Gemeentelijk onderzoek

Onderling contact binnen de gemeente Hoogeveen binnen verschillende beleidsvelden draagt bij aan het in zicht krijgen van permanente bewoning, kwetsbare mensen, sociale problematieken en bebouwingen.

3.5.1 Permanente bewoning

Om inzicht te krijgen in recente gegevens van bewoning op een vakantiepark is het Basisregistratie Personen (BRP) benaderd, uit deze gegevens is gebleken dat de parken waar de intentie is uitgesproken om te transformeren permanente bewoning plaatsvindt tussen de 44% en 85%. Een deel van de bewoners heeft een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking.

| Vakantieparken | Recreatieverblijven | Permanente bewoning |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Martensplek | 25 | 11 |
| Villaparc Schoonhovenseland | 30 | 2 |
| Tussen de Wieken | 80 | 0 |
| Nuilerveld | 124 | 82 |
| Schoonhoven | 87 | 74 |

Tabel 1 Cijfers recreatieverblijf-permanente bewoning

Het daadwerkelijke gebruik van een recreatiewoning kan afwijken van bovenstaande cijfers, dit komt omdat bewoners volgens het vigerende bestemmingsplan niet permanent mogen wonen in een

recreatiewoning en daardoor aangeven dat hun hoofdverblijf op een ander adres is, terwijl ze hier in werkelijkheid niet wonen.

3.5.2 Sociale problematiek

Permanente bewoning hangt vaak samen met een sociale problematiek. Naast bewoners die juist bewust kiezen voor wonen op een park vanwege de rust en natuur, zijn er vaak ook kwetsbare bewoners aanwezig en mensen die hun toevlucht zoeken tot vakantieparken omdat er weinig toezicht is en mensen onder de radar willen blijven. Om meer inzicht te krijgen in deze materie heeft het Regionaal Informatie en Expertise Centrum Noord-Nederland (RIEC) in opdracht van de alliantie onderzoek gedaan naar de permanente bewoning, criminaliteit en ondermijning op vakantieparken (Regionaal Informatie en Expertise Centrum Noord Nederland, 2019).

3.5.3 Basis Registratie Adressen en Gebouwen

Via het Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is gekeken of de recreatieverblijven een specifiek huisnummer hebben en hoe de verhouding tussen kavel en (geregistreerde) bebouwing is verdeeld.

3.5.4 Contact onderhouden

Middels contact tussen de gemeente Hoogeveen met de exploitant, VvE of vertegenwoordiger is een inzicht gekregen in de huidige situatie op het park. De parken hebben het initiatief genomen om in te zetten op een toekomstbestendig bestaan.

3.5.5 Meldingen en vergunningen

Het systeem waar alle meldingen en vergunningen worden geregistreerd (Squit XO) geeft een inzicht wat voor meldingen worden gemaakt op het park, welke vergunningen aangevraagd zijn, welke vergunningen zijn afgewezen of goedgekeurd.

| Adres | Startdatum | Zaaktype | Omschrijving | Status | Resultaat |
|-------|------------|---|--|--------|----------------------------|
| | 28-3-2022 | melding toezicht en handhaving | Melding - Openbare ruimte/ Hoeveelheid vierkante meters. | O | |
| | 8-2-2022 | conceptaanvraag | vervangen van dakleer naar dakpanplaten | G | Vergunningvrij |
| | 24-9-2021 | melding toezicht en handhaving | Melding - Openbare ruimte/erfafscheiding | O | Afgehandeld |
| | 14-1-2021 | melding toezicht en handhaving | bouw van en schuur zonder vergunning Handhaving verzoek | G | Afgehandeld |
| | 12-5-2020 | controle realisatiefase (opleveringscontrole) | vervangende nieuwbouw recreatiewoning | T | |
| | 12-4-2020 | conceptaanvraag | plaatsen van een carport | G | Niet akkoord |
| | 3-4-2020 | controle realisatiefase (opleveringscontrole) | slopen van de recreatiewoning | T | Afgehandeld |
| | 3-4-2020 | omgevingsvergunning | plaatsen van een carport | G | Buiten behandeling gelaten |

Tabel 2 Gemeentelijke gegevens uit Squit XO

3.6 Vitaliteit per park

In bijlage 2 is de volledige scan terug te vinden van de initiatief nemende recreatieparken in de gemeente Hoogeveen.

3.6.1 Martensplek

Martensplek is gelegen aan de Haarweg 15B in Tiendeveen. In totaal zijn 31 vergunningen verleend voor de realisatie van een recreatiewoning, hiervan zijn 23 gerealiseerd.



Figuur 5 Martensplek

3.6.1.1 Vitaliteitscan ZKA

Martensplek wordt in de oranje zone van het vitaliteitsmodel geplaatst. De uitstraling, toegankelijkheid en algemene staat van de bungalows is goed, enkel ontbreekt het aan een parkconcept/centrale bedrijfsexploitatie. Het advies van het ZKA is om een transformatieplan te realiseren zodat het park getransformeerd kan worden naar een permanente woonbestemming. Als dit niet lukt, zal vanuit de gemeente ingezet moeten worden op handhaving (ZKA, 2017).

3.6.1.2 Gemeentelijk onderzoek

Op basis van de BRP-gegevens blijkt dat van de 23 gerealiseerde recreatiewoningen 11 permanent bewoond wordt, dit komt neer op 48% permanente bewoning. 8 kavels zijn eigendom van een beheer organisatie. Hiervoor is een bouwvergunning voor een recreatiewoning verleend, maar nog niet gerealiseerd.

3.6.1.3 Standpunt gemeente Hoogeveen

We zien geen recreatieve potentie voor Martensplek, anders dan als 2^e huisjespark. Het parkje heeft geen voorzieningen en de relatie met verhuur aan gasten van de golfbaan is minimaal. In ruimtelijk-planologische zin is omzetting naar de bestemming wonen op het eerste gezicht niet erg complex. Het bestuur van Martensplek zet in op transformeren van het bungalowpark naar een permanente woonbestemming. We zijn met de VvE van Martensplek in gesprek om de haalbaarheid van transformatie te inventariseren. Martensplek heeft de eerste stappen op de transformatieladder doorlopen en bevindt zich tussen fase 1 en 2.

3.6.2 Villaparc Schoonhovenseland

Villaparc Schoonhovenseland is gelegen aan de Marten Kuilerweg 22. Er is sprake van een kleinschalig park met luxewoningen. Op dit moment is er een actieve en betrokken beheerder en een verhuurorganisatie (Hogenboom Vakantieparken), daarnaast is dit park aangesloten bij Roompot.



Figuur 6 Villaparc Schoonhovenseland

3.6.2.1 Vitaliteitsscan ZKA

Villaparc Schoonhovenseland wordt in de rode zone van het vitaliteitsmodel geplaatst. De uitstraling, toegankelijkheid en algemene staat van de bungalows is goed, enkel ontbreekt het aan een parkconcept/centrale bedrijfsexploitatie. Het advies van ZKA is om voortdurend in gesprek te blijven met de beheerder en de VvE. Door structureel overleg en toezicht op (oneigenlijk) gebruik wordt afglijden naar permanente bewoning in de toekomst voorkomen (ZKA, 2017).

3.6.2.2 Gemeentelijk onderzoek

Op basis van de BRP-gegevens blijkt dat 2 van de 30 recreatiewoningen permanent bewoond wordt, dit is afgerond 7% permanente bewoning. Het percentage permanente bewoning kan hoger liggen, als bewoners ingeschreven staan op een ander adres.

3.6.2.3 Standpunt gemeente Hoogeveen

De gemeente Hoogeveen gaat mee in het advies van de vitaliteitsscan ZKA en zet in op het vitaliseren van het bungalowpark. Het aandeel permanente bewoning is momenteel laag en via handhaving en toezicht willen we het aandeel permanente bewoning laag houden. Waar mogelijk zetten we in op stimuleren van ontwikkeling en investeringen door de eigenaren in recreatief-toeristische zin.

3.6.3 Tussen de Wieken

Tussen de Wieken gelegen aan de Meerboomweg 15A in Hollandscheveld, is een camping dat gelegen is voor bungalowpark Schoonhoven. Op het park staan 80 stacaravans en daarnaast zijn er 29 kampeerplekken beschikbaar. Op de camping is een zwembad en zijn speeltoestellen voor kinderen aanwezig.



Figuur 7 Tussen de Wieken

3.6.3.1 Vitaliteitsscan ZKA

Camping Tussen de Wieken is een gemiddeld park, verouderd. Daarbij is sprake van een bedrijfsmatige exploitatie en zijn er voldoende voorzieningen aanwezig op het park, maar de kwaliteit ervan is niet altijd even bijdetijds. De camping is geplaatst in het rode vlak van het vitaliteitsmodel, inhoudende dat het een zwakke toeristisch-recreatieve locatie is met weinig ontwikkelingsruimte. Daarnaast is er sprake van ontwikkelpotentie op het vlak van recreatief ondernemerschap (ZKA, 2017).

3.6.3.2 Gemeentelijk onderzoek

Op basis van de BRP-gegevens staan geen personen ingeschreven op het adres aan de Meerboomweg 15A. Het betreft een camping, waar stacaravans op geplaatst zijn, die niet BAG-geregistreerd zijn.

3.6.3.3 Standpunt gemeente Hoogeveen

De gemeente Hoogeveen gaat mee in het advies van de vitaliteitsscan ZKA en zet in op het vitaliseren van de camping. Er is een risico op toename van permanente bewoning en afglijden van het park als investeringen uit blijven.

3.6.4 Nuilerveld

Nuilerveld is gelegen aan de Hendrik Reindersweg 28 in Pesse. Het is een bungalowpark met 1 beheerderswoning en 123 recreatiewoningen.



Figuur 8 De vennen op Nuilerveld

3.6.4.1 Vitaliteitsscan ZKA

Nuilerveld wordt in de oranje zone van het vitaliteitsmodel geplaatst. De uitstraling van het park is verzorgd en schoon, enkel ontbreekt het aan een parkconcept/centrale bedrijfsexploitatie. Het park heeft geen recreatieve voorzieningen en heeft het karakter van een woonwijk. Op termijn zal het park volledig permanent bewoond zijn. Het advies is om het park te transformeren naar permanente bewoning (ZKA, 2017).

3.6.4.2 Gemeentelijk onderzoek

Op basis van de BRP-gegevens blijkt dat bij 82 kavels een of meerdere bewoner(s) zich hebben ingeschreven. 8 personen staan op een andere plek binnen de gemeente Hogeveen ingeschreven en 34 personen staan elders in het land ingeschreven. Op het park staan 6 bewoners ingeschreven met twee of meerdere recreatiewoningen. Ook staan 2 personen op een ander adres ingeschreven maar bezitten 2 recreatiewoningen op het park. Geschat wordt dat zo'n 66% permanent wordt bewoond.

3.6.4.3 Standpunt gemeente Hogeveen

Nuilerveld is een mooi, groen park met de vennen als uniek 'selling point'. Dit wordt gekoesterd door de gebruikers op het park. Tegelijkertijd wordt er overwegend permanent gewoond op het park. Bij een mogelijke transformatie dient daarom het "wonen in het groen" als uitgangspunt genomen te worden. Hierdoor verwachten we ook aan de behoeften van de eigenaren die willen blijven recreëren tegemoet te kunnen komen. Het bestuur van Nuilerveld zet in op transformeren van het bungalowpark naar een permanente woonbestemming. De gemeente Hogeveen is met de VvE Nuilervennen in gesprek om de haalbaarheid van transformatie te onderzoeken. Het formuleren van de ruimtelijke uitgangspunten, kwaliteitsimpuls en streefbeeld is in een vrij ver stadium. Het proces bevindt zich in fase 2 (streefbeeld formuleren) van het stappenplan transformatie.

3.6.5 Schoonhoven

Bungalowpark Schoonhoven gelegen aan de Meerboomweg in Hollandscheveld, is een park met 87 verblijfsaccommodaties.



Figuur 9 Bungalowpark Schoonhoven

3.6.5.1 Vitaliteitsscan ZKA

Schoonhoven werd door ZKA in de oranje zone van het vitaliteitsmodel geplaatst. De uitstraling is goed en de algemene staat van de bungalows is gemiddeld, enkel ontbreekt het aan een parkconcept/centrale bedrijfsexploitatie. Het park heeft geen recreatieve voorzieningen en heeft het karakter van een woonwijk. Het park is volledig permanent bewoond. ZKA adviseert de gemeente Hoogeveen om de eigena(a)r(en) c.q. het VVE-bestuur aan te sporen om de transformatieladder te doorlopen en om vervolgens een transformatieplan op te stellen (ZKA , 2017).

3.6.5.2 Gemeentelijk onderzoek

Op basis van de BRP-gegevens blijkt dat van de 87 gerealiseerde recreatiewoningen 74 permanent bewoond wordt door de eigenaar van de woning, dit komt neer op 85% permanente bewoning. 4 eigenaren hebben een aangrenzende tweede woning op het recreatiepark. Tevens zijn er 11 eigenaren, die elders wonen, maar één woning hebben op het Bungalowpark. Ook is er nog één eigenaar die elders woont, met twee bungalows op het bungalowpark.

3.6.5.3 Standpunt gemeente Hoogeveen

Het aandeel permanente bewoning is erg hoog op Schoonhoven. Het recreatief perspectief is geheel afwezig. We zetten daarom in op transformeren van het bungalowpark Schoonhoven naar een permanente woonbestemming. Om de kwaliteit te verbeteren, verbinden we daar we voorwaarden aan. We zijn met de het bestuur van de VvE in gesprek, daarnaast heeft de VvE een concept-transformatieplan aangeleverd. Momenteel worden de ruimtelijke uitgangspunten bepaald. Op basis daarvan wordt straks bekeken of er situaties op het park buiten de kaders vallen en hoe we daar mee om gaan. De planvorming bevindt zich in fase 2 van het stappenplan transformatie.

4. Meersporenbeleid

Het programma kent een meersporenbeleid. De volgende sporen zijn ontstaan:

1. Vitaliseren en excelleren
2. Transformeren
3. Toezicht, Handhaving & Veiligheid

4.1 Vitaliseren en excelleren

Uit de inventarisatie van ZKA is naar voren gekomen dat 2 vakantieparken in Hoogeveen behoefte hebben aan vitalisering of excelleren. Doel is innovaties te stimuleren en vernieuwingen te faciliteren (Drenthe, 2017). Vanuit de gemeente Hoogeveen en de taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe wordt ondersteuning aangeboden aan de ondernemer om deel te nemen aan het "uitblikstraject".

4.1.1 Vitaliseren

Twee vakantieparken vallen in het spoor van vitaliseren, het gaat om Camping Tussen de Wieken en Villaparc Schoonhovenseveld. Het versterken van de toeristisch-recreatieve betekenis van een park wordt vitaliseren genoemd. Een belangrijke kanttekening is dat een gemeente hierbij eigenaren niet kan dwingen. De gemeente kan enkel faciliteren en stimuleren, het initiatief ligt altijd bij de eigenaren. Vitaliseren kan daardoor een langdurig proces zijn, waarbij het risico bestaat op verder afglijden van het park. Dit heeft in dat geval tot gevolg dat vitaliseren steeds verder buiten bereik komt. De strategie van vitaliseren gaat daarom vaak samen met handhaven en beheren. Met het (blijven) handhaven heb je als gemeente een stok achter de deur, zodat eigenaren oneigenlijk gebruik niet kunnen doorzetten.

4.1.2 Excelleren

Bij excelleren wordt gekeken, hoe een park dat al goed functioneert, nog aantrekkelijker gemaakt kan worden. Op dit moment is de gemeente Hoogeveen niet bezig met dit spoor, omdat er geen initiatieven vanuit de parken zijn. De accountmanager Recreatie en Toerisme is de trekker van dit spoor (Vitaliseren/Excelleren). Vanuit deze rol wordt per park geïnventariseerd waar de behoefte van de ondernemer ligt en er wordt gekeken naar de mogelijkheden om het park te vitaliseren. De verwachting is dat het verduurzamen van parken en het creëren van meer variantie in het aanbod de komende jaren belangrijk wordt.

De hoofdlijnen waar rekening mee wordt gehouden in het vitaliseren en excelleren zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Stimulering vernieuwing bedrijf/ toekomstbestendig maken;
3. Bedrijfseconomisch advies en ondersteuning;
4. Overname/ overdracht binnen familiebedrijven;
5. Wat wil de ondernemer;
6. Aandacht voor ontwikkelen nieuwe recreatieve voorzieningen in de toekomst.

4.1.3 Uitblikstraject

Via actieve gespreksvoering met de ondernemers wordt getracht de ondernemers te stimuleren, inspireren en faciliteren bij innovaties. Ook wordt geprobeerd de ondernemers onderling te verbinden. Samen staan de ondernemers sterk. Tot 2022 zijn er vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe mogelijkheden voor subsidie

van innovaties, alsmede het mee doen aan het REX-programma. Deze mogelijkheid is er alleen voor parken met meer dan 40 plaatsen. Samen met de Taskforce Vitale Vakantieparken wordt gekeken naar mogelijkheden om ook voor parken met minder plekken subsidie of ondersteuningsmogelijkheden te creëren. Vanaf 2023 is de focus van Vitale Vakantieparken Drenthe namelijk veranderd. Niet langer richt het VVP zich op topparken die nog verder willen excelleren (voor hen was het REX-programma ontwikkeld), nu wordt ook het middensegment gefaciliteerd in de kwalitatieve ontwikkeling. Het uitblikstraject is voor ondernemers met een grote of kleinere camping (vanaf 40 plaatsen), met een (potentieel) exploitatie gebonden bungalowpark of met vakantiepark met mixvormen van camping, verhuuraccommodatie, recreatiewoningen en andere recreatievormen. De ondernemersvraag en -situatie staan hierin centraal.

We houden de mogelijkheden voor subsidiëring of andere ondersteuning voor ondernemers nauwlettend in de gaten en zullen hier proactief ondernemers in benaderen. Ook worden de processen omtrent vitaliseren verbeterd om de ondernemer ondersteunen.

Vitalisering speelt ook een rol bij nieuwe ontwikkelingen, zoals we bijvoorbeeld zien bij het recreatieplan Nijstad. Vanuit het programma geven wij advies in de projectgroep voor het project.

4.1.4 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor vitaliseren staan hieronder beschreven:

- De gemeente Hoogeveen spant zich in om de vitaliteit op vakantieparken te behouden;
- De verwachting van de gemeente Hoogeveen is, dat de parken een actieve bijdrage leveren;
- Uitbreidingsplannen moeten gericht zijn op het verbeteren en toekomstbestendig maken van een park;
- De gemeente Hoogeveen stimuleert de parken om deel te nemen aan het REX-programma;
- De gemeente Hoogeveen blijft in gesprek met de parken;
- De gemeente Hoogeveen heeft geen interesse in het opkopen van vakantieparken.

4.1.5 Strategie

- We faciliteren recreatieve ondernemers bij het verder brengen van innovatieve plannen en ideeën en door ze door de ambtelijke en bestuurlijke processen te loodsen;
- We werken vanuit het Programma Vitale Vakantieparken nauw samen met het Drentse Programma Vitale Vakantieparken. Door ondertekening van het Samenwerkingsconvenant 2018-2024 heeft de gemeente Hoogeveen zich hieraan verbonden;
- We stimuleren de inzet van het Recreatieve Expert Team (RET) van Vitale Vakantieparken Drenthe. Daarin zijn coaches met verschillende achtergronden en kennisgebieden beschikbaar om ondernemers te helpen met een vraagstuk;
- Hoogeveen kent relatief veel recreatieve bedrijven die "tussen tafellaken en servet" vallen qua omvang. De huidige subsidiemogelijkheden zijn veelal gebaseerd op bedrijven met 40 kampeerplaatsen of meer. Hoogeveen heeft relatief veel mini-campings en kleinere parkjes met minder plaatsen. De gemeente Hoogeveen spant zich in om meer aandacht en mogelijkheden te krijgen voor de behoeften van deze bedrijven bij Vitale Vakantieparken Drenthe, provincie en Hiswa/Recron.
- We kopen geen parken op;
- Bij nieuwe ontwikkelingen of bedrijfsovernames willen we zo spoedig mogelijk met nieuwe eigenaren en toekomstige beheerders om tafel zitten om de plannen te horen en onze

randvoorwaarden en uitgangspunten te bespreken. Toevoeging van nieuwe middelen of verschijningsvormen wordt gestimuleerd, meer van hetzelfde afgeremd;

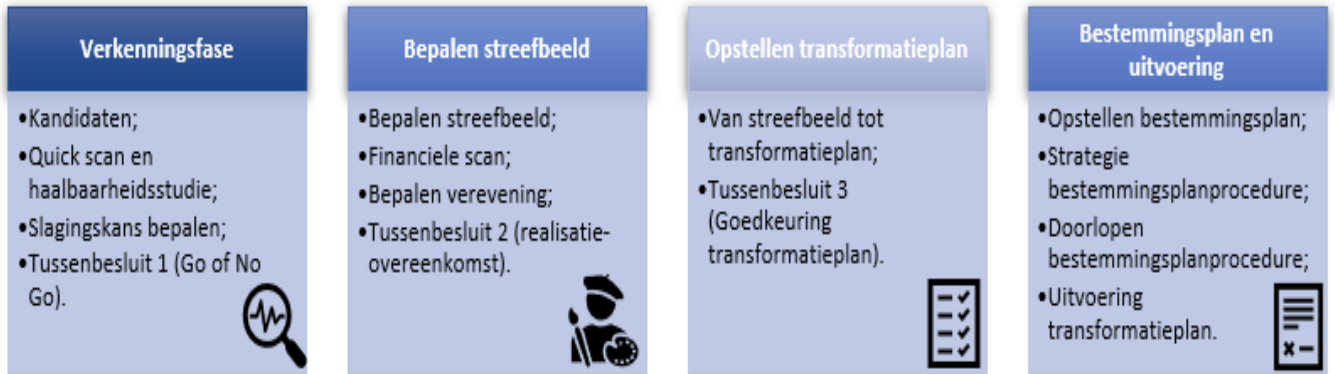
- We monitoren regelmatig de behoeften en ontwikkelingen in de recreatieve sector in de markt.
- Bij reguliere aanvragen van recreatieve ondernemingen welke conform de normale procedure lopen, brengen wij vanuit het Programma Vitale Vakantieparken adviezen in.

4.2 Transformeren

In 2016 en 2017 hebben de besturen en Vve's van drie parken zich gemeld bij het College. Zij willen graag gezamenlijk de haalbaarheid van een transformatie naar een woonbestemming onderzoeken. Het gaat om de parken: Schoonhoven, Nuilerveld en Martensplek. De recreatiewoningen op deze parken zijn veelal "uitgepond", dat wil zeggen dat ze niet mee in één hand zijn, maar zijn verkocht aan individuele eigenaren. De besturen van de betreffende Vve's is gevraagd aantoonbaar te maken dat er voldoende draagvlak onder de eigenaren is om het onderzoeksproces in te gaan. Dat is het geval. Gemeente en parkbesturen zijn daarop gestart met dit onderzoek. In 2018 en 2019 leidt dat tot de eerste Concept-Transformatieplannen per park. Zoals eerder beschreven is er daarna zand in de raderen gekomen, maar eind 2022/ begin 2023 is met de vernieuwde aanpak een doorstart gerealiseerd. Het gaat om de parken: Schoonhoven, Nuilerveld en Martensplek.

Waarom is transformatie zo ingewikkeld? Transformeren is een spoor dat veel kennis, expertise en tijd vraagt. En een lange adem. Het is niet voor niks dat voor het programma vitale vakantieparken is uitgegaan van een begroting voor de komende 4 jaar (tot en met 2027). Daarom onderzoeken we de haalbaarheid. Hierbij gaat het om het beoordelen van ruimtelijke, maatschappelijke, financiële en wettelijke belemmeringen van een mogelijke bestemmingsplanwijziging. Bovendien stelt de provincie als voorwaarde om mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging dat er middels een kwaliteitsimpuls "meerwaarde wordt gerealiseerd op landschappelijke, economische of maatschappelijke aspecten". Bij de transformatie van de parken zijn veel verschillende partijen en disciplines betrokken, waarbij verschillende belangen meewegen in het proces om te kunnen transformeren. Het gaat niet alleen om de belangen van de eigenaren en gebruikers van het park, maar ook om de omwonenden en bedrijven in de omgeving. Een mogelijke bestemmingsplanwijziging heeft ook consequenties voor hen.

De Taskforce Drenthe heeft een "Stappenplan Transformatie" ontwikkeld, om een duidelijk overzicht te krijgen van alle stappen die genomen worden in het proces, deze stappen staan beknopt beschreven in figuur 10, tevens staat dit stappenplan uitgebreid beschreven in bijlage 3. In de praktijk lopen niet alle stappen synchroon. Dat hoeft ook niet. Het is een leidraad. Voor de parken in Hoogeveen die in een transformatieproces zitten, geldt dat de gemeente Hoogeveen met de bestuursleden van Schoonhoven en Nuilerveld volop bezig zijn met de belangenafweging en het formuleren van het daarbij passende streefbeeld.



Figuur 10 Stappenplan transformatie

Martensplek heeft ook de eerste stappen van het transformatieproces doorlopen. Het is duidelijk waar de ambitie van de gebruikers van het park liggen en welke uitgangspunten meegenomen gaan worden in het op te stellen concept-streefbeeld.

4.2.1 Waarom transformeren?

Waarom zou je eigenlijk mee moeten werken aan een transformatie van een vakantiepark?

Voor ons zijn de volgende argumenten daarbij van belang:

- Duidelijkheid bieden aan burgers
 - o Er is in de afgelopen decennia een lappendeken van verschillende gedoogbeschikkingen en vergunningen ontstaan, met verschillende voorwaarden en statussen; een woonbestemming 'overruled' die lappendeken in één keer;
 - o De afgelopen jaren is er niet gehandhaafd op permanente bewoning. Veel mensen zien dat als een verworven recht op wonen;
 - o We zien veel bebouwing op parken die strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Denk aan bebouwing in de groene bufferzone rond de parken, te veel schuurtjes en carports op de kavel of te omvangrijke uitbreiding van recreatiewoningen;
 - o Opheffen van de onduidelijkheid voor burgers over wat wel en juist niet mag op parken.
- Mogelijkheden bieden aan burgers
 - o Er is veel vraag naar het permanent bewonen van een recreatiewoning;
 - o Er is veel vraag naar mogelijkheden om te verduurzamen. Binnen het huidige bestemmingsplan is dat niet goed mogelijk.
 - o In tegenstelling tot een woonbestemming biedt een recreatiebestemming voor banken onvoldoende houvast om de hypotheek in te zetten voor financiering of een lening te verstrekken;
 - o We zien gebruik van de recreatiewoning welke strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Denk aan het gebruiken van de (toegestane) hoogte van de recreatiewoning voor het creëren van een slaapkamer (niet toegestaan);
 - o Uitlokken van investeringen in en op parken; veel eigenaren wachten met investeren in hun huisje in afwachting van de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek; Dat geldt ook voor de investeringen in het park voor vergroening, verduurzaming of landschappelijke inpassing.
- Het creëren van ontwikkelruimte voor vitale vakantieparken door niet-vitale parken uit de markt te nemen
 - o Eigenaren die zich committeren aan een transformatie naar wonen betalen hiervoor onder andere een vereveningsbijdrage. Deze bijdrage is bedoeld voor investeringen in de recreatieve sector, waardoor weliswaar recreatie-areaal aan de bestemmingsplan-voorraad

wordt onttrokken, maar de sector als geheel mogelijkheden krijgt voor verbeteringen en investeringen.

- Het voeren van een goede ruimtelijke ordening
 - o In de afgelopen decennia zijn vele situaties ontstaan die strijdig zijn met de vigerende Beheersverordening;
 - o Met de transformatie kunnen we recht doen aan de bestaande situatie zodat deze juridisch-planologisch klopt met de praktijk;
 - o Het Transformatieplan wordt in samenspraak met de eigenaren en gebruikers van het park gemaakt. Daarnaast worden belanghebbenden en belangstellenden betrokken bij de totstandkoming. Deze werkwijze loopt vooruit op de werking van de nieuwe Omgevingswet vanaf (naar verwachting) 2024.
- Bijdragen aan de behoefte aan meer betaalbare woningen door legaliseren van wonen op deze vakantieparken. Dat heeft twee kanten:
 - o Recreatiewoningen zijn kleine woningen en daarmee van oudsher betaalbaar. Ook als de verwachte waardevermeerdering bij een woonbestemming wordt meegenomen, is er sprake van betaalbare woningen;
 - o Indien de transformatie niet haalbaar is of niet door gaat, zijn we als gemeente verplicht om handhavend op te treden tegen permanente bewoning; consequentie is dat veel van de huidige bewoners dan op zoek moet naar een (sociale) woning in de bestaande voorraad en de concurrentie en vraag toe neemt.
- Het aanpakken van ongewenste situaties op vakantieparken
 - o Op parken komen we relatief veel kwetsbare mensen tegen, die vaak vanuit acute nood in chalets terecht komen. Denk aan situaties waarbij scheiding, huiselijk geweld, huisuitzetting, psychische en sociale problemen spelen. Maar ook spoedzoekers en rustzoekers vinden we vaak op parken.
 - o Op parken is het ook eenvoudiger om 'onder de radar' te blijven, om niet op te vallen. Het gevaar van ondermijnende of criminele activiteiten is niet ondenkbaar. Het RIEC doet daar bijvoorbeeld onderzoek naar.
 - o Ook arbeidsmigranten zien we vaak in huisjes op parken. Uitzendbureaus of eigenaren verhuren de huisjes aan deze groep, waarbij meerdere mensen in één chalet verblijven. De leefstijl van deze groep sluit niet aan bij die van de recreant. Meestal zijn er ook geen goede voorzieningen voor bewoning door arbeidsmigranten, met name voor de short stay.
- Aansluiten bij de gevolgde strategie van collega-gemeenten in Drenthe
 - o Vitale Vakantieparken Drenthe is hét kennisplatform waar knowhow, ervaringen, strategieën, beleidskeuze wordt gedeeld en afstemming tussen gemeenten plaats vindt: De Drentse Lijn.
- Een betrouwbare en geloofwaardige overheid zijn
 - o We werken al vele jaren, samen met de parken, aan het proces van transformatie. Na het vastlopen hiervan is met hernieuwde kracht het proces samen met de parken weer opgepakt. Na het doorleven van de (logische) frustraties bij de parken bij de doorstart is er nu vertrouwen in de gemeente en in een goed resultaat en sprake van een constructieve samenwerking. Het transformatieproces stop zetten, is moeilijk uitlegbaar. Dat is overigens een andere situatie dan in het geval uit het transformatieonderzoek blijkt dat transformatie niet haalbaar is. Dat is uitlegbaar.

4.2.2 Uitgangspunten bij transformaties

Transparantie bij het onderzoek naar de haalbaarheid van transformatie is belangrijk, voor de eigenaren, voor de huurders, voor de mensen recreatief willen blijven, voor de omgeving. Daarom hebben we heldere uitgangspunten geformuleerd.

Belangrijkste uitgangspunt bij een transformatie naar een woonbestemming is en blijft "parkachtig wonen in het groen". Wonen op een voormalig vakantiepark is niet hetzelfde als wonen in een regulier woonwijk. Parken zijn van oorsprong niet bedoeld als woonwijk. Dat zie je aan de inrichting, (ontbreken van) voorzieningen als aan de ligging. Daarom is het noodzakelijk om specifieke randvoorwaarden te verbinden aan een woonbestemming op een park.

Zo is ongebreidelde uitbreiding van bebouwing of vergunningsvrij bouwen niet gewenst op parken en is blijvende rust en ruimte van eminent belang. Ten aanzien van de bestemming "wonen" gelden andere normen dan voor de bestemming "recreatie". Per park moet bekeken worden of daaraan kan worden voldaan. Daarom verbindt de gemeente Hogeveen voorwaarden aan de bestemmingsplanwijziging, zodat deze specifieke vorm van wonen wordt geborgd. Wonen op een park is in die zin niet te vergelijken met wonen in een reguliere woonwijk. Daarom zijn we ook in gesprek met eigenaren die de recreatieve functie willen behouden en onderzoeken we de (juridische) mogelijkheden om dit mogelijk te maken binnen de nieuwe bestemming.

We hanteren de volgende uitgangspunten bij een transformatie:

- Vakantieparken nemen zelf het initiatief om te transformeren door hun toekomstvisie te delen met de gemeente Hogeveen;
- Bij transformatie wordt ruwweg het stappenplan doorlopen zoals in figuur 10 beschreven staat;
- Er dient voldoende draagvlak op het park te zijn voor de transformatie;
- Transformatie is een gezamenlijk proces tussen gemeente en parkeigenaren. Gesprekspartner is een parkbestuur, VVE of werkgroep transformatie. Communicatie over de voortgang van de transformatie loopt niet via individuele eigenaren, maar via een van deze gremia;
- Het bestuur is verantwoordelijk voor de communicatie naar de achterban. Vanuit de gemeente Hogeveen wordt hierin ondersteuning geboden waar mogelijk, bijvoorbeeld door uitleg te geven op een ALV of informatiebijeenkomst;
- De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie met individuele eigenaren als het gaat om handhaving op specifieke strijdigheden;
- We willen eigenaren van recreatiewoningen op parken die transformeren niet verplichten mee te gaan in de transformatie. Afzien van transformatie en de recreatieve bestemming behouden, moet mogelijk blijven; De werkwijze als een recreant in een later stadium alsnog wil transformeren, nemen we mee in het onderzoek; uitgangspunt daarbij is dat dan ook de financiële afdracht plaats vindt;
- Transformatie naar een woonbestemming betekent dat er woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Uitgangspunt voor de provincie is dat dit alleen kan indien er sprake is van een kwaliteitsimpuls alsmede goede landschappelijke inpassing; hoe de kwaliteitsimpuls wordt uitgewerkt, is aan het park en kan per park verschillen;
- Transformatie brengt kosten met zich mee. Ten opzichte van een reguliere aanvraag voor een ruimtelijke ontwikkeling is transformatie een andere uitgangspunt omdat het een gezamenlijk proces van park en gemeente is. Bij een reguliere ontwikkeling worden alle gemeentelijke kosten verhaald. Uitgangspunt bij transformatie is dat er kostenverrekening plaats vindt, maar wel in

verhouding tot de investeringen van het park in kwaliteitsverbetering en de kosten die de gemeente maakt;

- Indien een transformatieproces niet leidt tot een haalbare bestemmingswijziging blijft de huidige bestemming gehandhaafd. In veel gevallen is dat een recreatieve bestemming. Het park is dan aan zet om een revitaliseringsproces op te starten en aan te tonen op welke wijze zij het recreatieve gebruik denkt te borgen. Als gemeente zijn wij dan aan zet om, in overeenstemming met dit beleid, handhavend op te treden;
- Ten aanzien van het bereiken van het streefbeeld wordt in onderling overleg een haalbare overgangstermijn afgesproken;
- Ook bij revitalisering wordt een redelijke overgangstermijn in acht genomen.

4.3 Handhaving, toezicht en veiligheid

Op dit moment wordt gewerkt aan een structurele aanpak om vakantieparken in de gemeente Hoogeveen vitaal te maken en te houden. Doel bij beide sporen is het versterken van het toerisme en recreatie. Verschillende sporen en disciplines komen in de aanpak samen, daarmee vergroot de gemeente Hoogeveen de kans op succes. Toezicht en handhaving is een integraal onderdeel van het programma vitale vakantieparken. We zien dat niet als iets apart, maar proberen in gezamenlijkheid oplossingen te vinden. Dat geldt zowel voor handhaving op vitale als niet vitale parken. Handhaving kent verschillende onderdelen. In deze paragraaf lichten we dit toe.

Op dit moment wordt een deel van de parken, geheel of gedeeltelijk niet (meer) voor toeristische of recreatieve doeleinden gebruikt. Daarmee komen we verder af te staan van voorgenoemde doelstelling. Om dit tegen te gaan, is ook handhaving noodzakelijk.

De manier waarop we handhaven moet passen binnen onze kaders en ideeën over de vakantieparken. Voor een groot deel hangt deze handhaving ook af van wat er in overleg met de parken als 'ruimtelijk kader' wordt gesteld. Vragen zoals; hoeveel vierkante meter bebouwing wordt toegestaan, wat wordt de afstand tot de erfgrans, hoe gaat het vaststellen van een bouwvlak etc.

Handhaving is een complex thema. Een thema waar de meningen over verdeeld zijn, waarbij dilemma's ervaren worden en ook de haalbaarheid van de uitvoering vragen met zich meebrengt.

4.3.1 Huidige situatie

In de afgelopen jaren zijn er bij de gemeente door verschillende omstandigheden, achterstanden opgelopen ten aanzien van het project vitale vakantieparken. Op de parken is de 'ontwikkeling' gewoon doorgegaan. Er zijn meer mensen permanent komen wonen, soms is zonder vergunning de bebouwing uitgebreid. Het aantal strijdige situaties is toegenomen. Ook merken we dat burgers sneller naar het middel van het handhavingsverzoek, en evenzo het WOB- c.q. WOO-verzoek, grijpt. Vanwege de wettelijke termijnen die aan dergelijke procedures hangen, vraagt de (noodzakelijke) inzet op handhaving veel capaciteit en tijd. Dat gaat ten laste van de aandacht die de leden van het programmateam kunnen besteden aan vitalisering en transformatie. Doelstelling voor 2023 is dan ook om een inhaalslag te maken op achterstallige handhavingzaken, zodat vanaf 2024 meer tijd en capaciteit kan worden besteed aan toezicht en handhaving op basis van vitalisering en transformatie van parken.

4.3.2 Controleren

Om de huidige situatie weer goed in kaart te brengen, gaan toezichthouders regelmatig op de parken kijken. Ook wordt er veel bureauonderzoek gedaan naar onder andere verleende vergunningen, gedoogbeschikkingen, eigendomsvormen en groepen bewoners op het park. Hierdoor kan de gemeente Hoogeveen weer zicht krijgen op de huidige stand van zaken, de opgelopen achterstand wegwerken en onze informatiepositie versterken.

4.3.3 Informeren

Bij inschrijving in de BRP wordt door de gemeente een brief gestuurd dat permanente bewoning niet is toegestaan. Hier is in het verleden niet altijd secuur mee omgegaan, waardoor sommige bewoners na inschrijving in het BRP dachten toestemming te hebben om permanent te wonen. Dat is niet het geval. De gemeente Hoogeveen heeft daarom ook ingezet om deze informatievoorziening vroegtijdig en juist te verstrekken. Daarnaast worden er ook gesprekken met ondernemers en exploitanten gevoerd over de toekomst van hun park. Ook daarin komt het onderwerp niet-recreatief gebruik aan de orde.

4.3.4 Sanctioneren

Het sanctioneren is de laatste jaren beperkt geweest. Alleen bij excessen en onveilige situaties wordt ingegrepen, maar in de regel volgt bij strijdig gebruik op dit moment geen sanctie.

Voor de vitale parken geldt dat er gesprekken worden gevoerd met de eigenaren en/of ondernemers. Wanneer blijkt dat geen (voldoende) inzet wordt getoond, kunnen er formele juridische stappen worden gezet. Dit is in de praktijk nog niet nodig geweest.

Voor de niet-vitale parken, parken in transformatie, wordt nog onderzocht of en onder welke voorwaarden hier een woonbestemming komt.

Het is niet wenselijk nu te handhaven op de bestaande regels, wanneer de intentie is dat deze worden verruimd. Echter, wanneer vast staat dat een overtreding ook in het nieuwe bestemmingsplan niet gaat worden toegestaan, volgt er wel handhaving.

4.3.5 Handhavingsverzoeken

Er is door de jaren heen veel permanente bewoning ontstaan en daarmee ook vaak meer bebouwing (veelal zonder vergunning). Zoals hiervoor omschreven, zijn we terughoudend met handhavend optreden. Maar een handhavingsverzoek kan ervoor zorgen dat de capaciteit (tijdelijk) anders ingezet moet worden. Bij

handhavingsverzoeken wordt de gemeente verzocht handhavend op te treden. De gemeente moet onderzoeken of er een overtreding is en hier binnen de wettelijke termijn een besluit op geven.

Als een overtreding wordt geconstateerd, moet de gemeente in beginsel handhavend optreden op grond van de huidige juridische regels, het bestemmingsplan. Dit brengt de moeilijkheid met zich mee dat er in het huidige bestemmingsplan een overtreding is, maar mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan niet. Het vergt veel tijd en inzet om dit juridisch goed af te bakenen. Een nieuw bestemmingsplan zou ten aanzien van de handhaving veel (juridische) duidelijkheid met zich meebrengen voor zowel de bewoners, als de gemeente.

Op vakantieparken manifesteren zich diverse maatschappelijke vraagstukken. De parken zijn de maatschappij in het klein. Niet alleen wordt er permanent gewoond. We zien ook dat er kwetsbare mensen verblijven en mensen die in meer of mindere mate zorg nodig hebben. Er verblijven arbeidsmigranten en mensen die snel betaalbare woonruimte nodig hebben (spoedzoekers). Soms is er ook sprake van illegale en onwenselijke (ruimtelijke) situaties, overlast of criminaliteit. Ook komen overlast en leefbaarheidsissues voor, veroorzaakt door verschillend gedrag en leefstijl.

Vakantieparken zijn bedoeld om te recreëren, om kort te verblijven. Uitgangspunt is dat maatschappelijke vraagstukken weliswaar voorkomen op vakantieparken, maar dat ze hier niet opgelost moeten worden. We zoeken daarom actief afstemming met collega's die op deze aanpalende beleidsvelden actief zijn en proberen in onderling overleg tot oplossingen te komen.

4.4.1 Permanente bewoning

Op permanente bewoning, waar dit niet wenselijk is en in strijd is met het (toekomstige) bestemmingsplan, zal worden toegezien. Als een bewoner zich inschrijft in een recreatiewoning, wordt direct gecommuniceerd dat dit in strijd is met het bestemmingsplan met als doel de bewoner te ontmoedigen zich in te schrijven op een recreatiepark. In uitzonderlijke gevallen (chtscheiding, verbouw woning en andere te beoordelen situaties) kan een gedoogbeschikking van maximaal 6 maanden worden verleend. Hiertoe is in 2022 een Tijdelijke Beleidsregel vastgesteld.

Als deze niet verleend wordt of bijna afloopt, informeert de toezichthouder bij de bewoner de stand van zaken, hieruit kunnen eventuele andere beleidsvelden aanhaken als er een problematiek blijkt te zijn.

5. Financieel kader

5.1 Budget samenwerkingsorganisatie (SWO) De Wolden Hoogeveen

Voor het uitvoeren van de ambitie binnen de uitgangspunten, is voor Hoogeveen volgend budget nodig:

1. Voor 2023 is een bedrag van € 291.708 nodig voor het programma Vitale Vakantieparken;
2. Voor de navolgende jaren is dat respectievelijk €253.856 (2024), € 205.896 (2025), € 138.804 (2026) en € 80.468 (2027) voor het programma vitale vakantieparken;
3. Hoogeveen en De Wolden hebben voor 2023 afgesproken de kosten van ambtelijke inzet en inhuur te verdelen volgens de verdeelsleutel 50%- 50%. Het aantal onderhanden zijnde transformatieparken is voor beide gemeenten 3 en het betreft ongeveer eenzelfde aantal woningen die hierbij betrokken zijn (219 om 230). In het najaar van elk jaar wordt de opgave gemonitord en voor het volgende kalenderjaar gekeken of deze verdeelsleutel aangepast moet worden.

5.2 Inzet middelen en budget VVP Drenthe

De Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe zet capaciteit en budget in ter ondersteuning aan SWO De Wolden Hoogeveen, als het gaat om vitale vakantieparken vitaliseren of transformeren. Dat heeft eind 2022 ook geresulteerd in inzet van een projectleider transformatie vanuit de Taskforce waarbij Hoogeveen een deel van de kosten vergoed krijgt uit het programma VVP Drenthe. Ook gebruiken we eenzelfde constructie voor inschakeling van een jurist en toezichthouder. Bijkomend voordeel van deze methode is de uitwisseling van ervaringen in onze collega-gemeenten in Drenthe.

6. Prioritering en planning

De capaciteit en middelen in de gemeente Hoogeveen zijn beperkt, dit komt mede doordat het programmateam vitale vakantieparken, werkt voor de gemeente Hoogeveen en gemeente De Wolden. In gemeente Hoogeveen zijn 3 vakantieparken die streven naar een permanente woonbestemming, daarnaast zijn er diverse vakantieparken waar vitaliseren op de agenda staat. We zien een trend van toenemende investeringen in vitale parken om nog beter aan te sluiten bij de wens van de consument. Tevens is inzet op handhaving en toezicht noodzakelijk. Het in beeld brengen van de informatiepositie van parken is een intensief traject. Ook speelt een aantal handhavingkwesties op vakantieparken.

6.1 Keuze maken en eigen initiatief

Drie vakantieparken in de gemeente Hoogeveen hebben de wens uitgesproken te willen transformeren. Het vakantiepark wordt gevraagd om initiatief te nemen in het bepalen van hun streefbeeld en mee te denken in oplossingen. Nuilerveld en Schoonhoven lopen hierin voor op Martensplek, zoals al eerder te lezen was in hoofdstuk 3.6.

6.2 Planning

We gaan er nu van uit dat we met betrekking tot het onderzoeken van de haalbaarheid van de transformaties van Schoonhoven, Nuilerveld en Martensplek de komende jaren nog nodig hebben. We verwachten wel dat de benodigde inzet van ambtelijke capaciteit de komende jaren gaat afnemen en steeds meer werkzaamheden binnen de reguliere werkzaamheden zullen vallen. De komende jaren gaan we globale planning van een transformatieproces per park houden we nu op ruim 3 jaar per park. De proceduretijd voor het vaststellen van een Omgevingsplan (ter vervanging van het Bestemmingsplan vanaf 2024) neemt 8 – 10 maanden in beslag, nog los van mogelijke zienswijzen. Enige mate van flexibiliteit is nodig in dit proces. Transformatie is een proces van kleine stapjes vooruit en af en toe een stapje terug. We hebben het ook wel vergeleken met “ganzenborden”.



Figuur 11 Ganzenbord

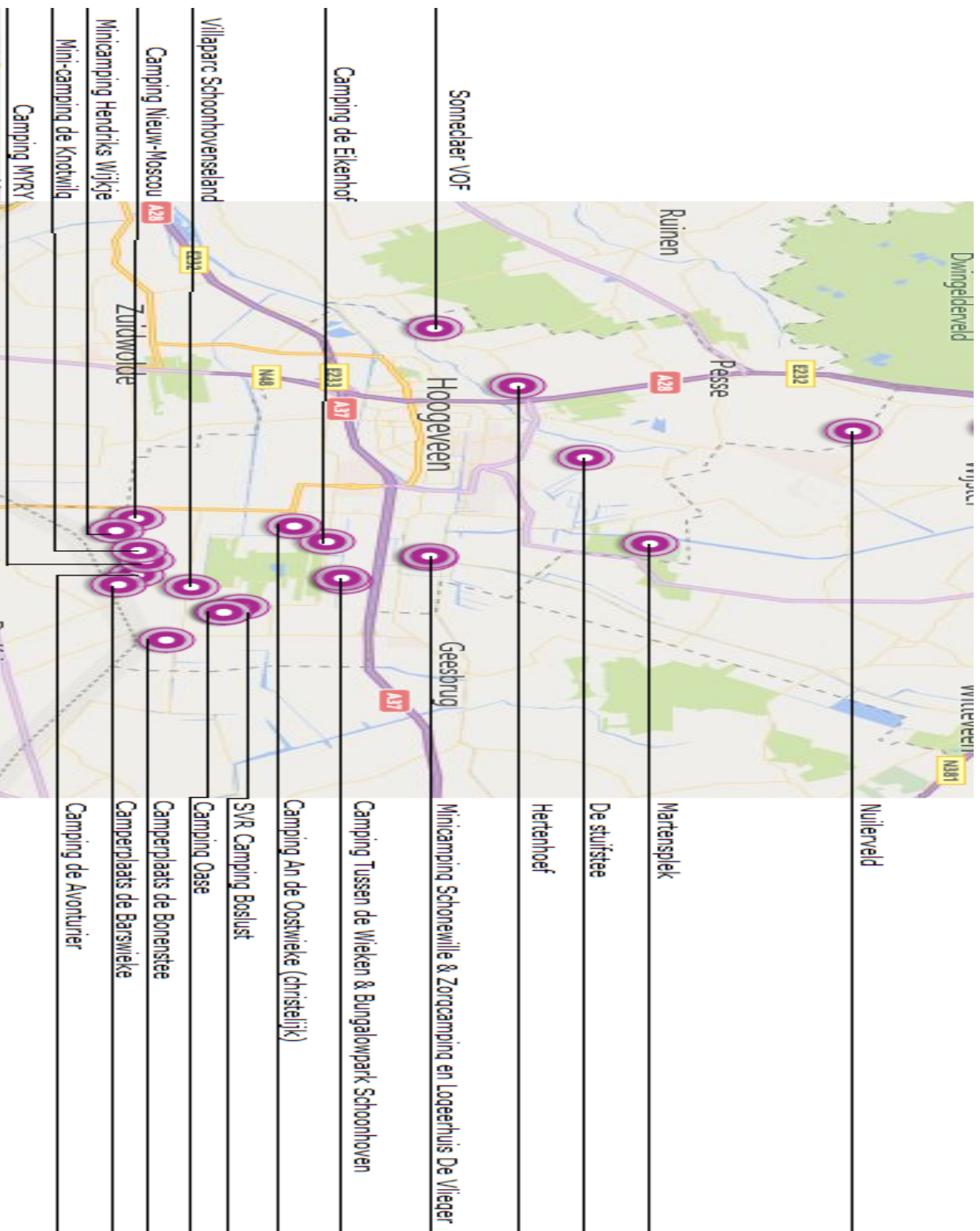
7. Monitoring

Jaarlijks wordt de voortgang op de doelstellingen gemonitord. De Raad wordt geïnformeerd over de resultaten.

Verwijzingen

- Drenthe, R. (2017, juli 12). Vooraankondiging bijeenkomst presentatie onderzoeksresultaten vitale vakantieparken Drenthe.
- Hoogeveen, G. (2018). *Beleid Recreatie & Toerisme*. Hoogeveen: Gemeente Hoogeveen.
- hoogeveen, G. (2018). *Bijlagendocument Recreatie & Toerisme beleid - 2018 - 2022*. Hoogeveen.
- Lisa. (2021). *Het werkgelegenheidsregister van Nederland*. Opgehaald van <https://www.lisa.nl/data/gratis-data/overzicht-lisa-data-per-gemeente>
- Overheid. Lokale wet- en regelgeving. (2022, 11 08). *Afwegingskader en voorwaarden transformeren van vakantieparken*. Opgehaald van [overheid.nl: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR683228/1](https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR683228/1)
- Regionaal Informatie en Expertise Centrum Noord Nederland. (2019). *Gebiedsscan Vakantieparken Drenthe 2019. Een onderzoek naar de veiligheid en leefbaarheid op Drentse vakantieparken*. Assen: Regionaal Informatie en Expertisecentrum Noord-Nederland.
- RIEC. (2019). *Gebiedsscan Vakantieparken. Gemeente Hoogeveen*. Assen: Regionaal Informatie en Expertisecentrum Noord-Nederland.
- RIEC. (2019). *Gemeentelijke Rapportage Hoogeveen*.
- Strategie, Z. (2018, juli). Actieprogramma Vitale vakantieparken. Waalwijk.
- Vitale vakantieparken Drenthe. (sd). *Over ons. Vitale vakantieparken Drenthe*. Opgehaald van [www.vitalevakantieparkendrenthe.nl: https://www.vitalevakantieparkendrenthe.nl/over-ons/vitale-vakantieparken-drenthe](https://www.vitalevakantieparkendrenthe.nl)
- ZKA . (2017). *Vitaliteit Verblifssector Drenthe. Fractsheets gemeente Hoogeveen*.

Bijlage 1



Bijlage 2 ZKA-analyse

ZKA Martensplek

Kwaliteit:

De uitstraling, toegankelijkheid en algemene staat van de bungalows is goed. Daarnaast scoort de privacy tussen de bungalows voldoende. Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen aanwezig. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is ook onvoldoende.

Perspectief:

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 40% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 60% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is matig. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Advies ZKA:

Martensplek wordt in de oranje zone van het vitaliteitsmodel geplaatst. Het advies van het ZKA is om een transformatieplan te realiseren zodat het park getransformeerd kan worden naar een permanente woonbestemming. Als dit niet lukt, zal vanuit de gemeente ingezet moeten worden op handhaving (ZKA, 2017).

ZKA Villaparc Schoonhovenseland

Kwaliteit:

De uitstraling van het park is verzorgd, bij de tijd en schoon. Het park heeft een toegankelijke en welkome uitstraling. De route naar het park is onduidelijk aangegeven. De algemene staat van de bungalows/ vakantiewoningen is goed. De privacy per plaats is voldoende. Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is onvoldoende.

Perspectief:

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit. De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen. Het park is nog in ontwikkeling.

Advies ZKA:

Villaparc Schoonhovenseland wordt in de rode zone van het vitaliteitsmodel geplaatst, omdat permanente bewoning plaatsvindt en doordat geen actief ondernemerschap is. Het advies van ZKA is om voortdurend in gesprek te blijven met de beheerder en de VvE. Door structureel overleg en toezicht op (oneigenlijk) gebruik wordt afglijden naar permanente bewoning in de toekomst voorkomen (ZKA, 2017).

ZKA Tussen de Wieken

Kwaliteit:

De uitstraling van het park is verzorgd, wat verouderd en schoon. Het park heeft een toegankelijke uitstraling. De route naar het park is duidelijk aangegeven. De algemene staat van de kampeerplaatsen is gemiddeld; die van de stacaravans is goed. De privacy per plaats is matig. Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er voldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is onvoldoende.

Perspectief:

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens-of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 75% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 25% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is redelijk. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Advies ZKA:

De camping is geplaatst in het rode vlak van het vitaliteitsmodel, inhoudende dat het een zwakke toeristisch-recreatieve locatie is met weinig ontwikkelingsruimte. Daarnaast is er sprake van slecht recreatief ondernemerschap (ZKA, 2017).

ZKA Nuilerveld

Kwaliteit:

De uitstraling van het park is verzorgd en schoon, maar ook verouderd. Het park heeft geen toegankelijke/welkome uitstraling. Toelichting: het park is niet herkenbaar en geeft een gesloten indruk. De route naar het park is duidelijk aangegeven. De algemene staat van de bungalows is goed. De privacy per plaats is voldoende. Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. Toelichting: het park heeft zeer beperkte recreatieve voorzieningen. Er is een receptie met een beheerder die de verhuur voor een gering aantal bungalows in handen van één eigenaar verzorgt. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is onvoldoende.

Perspectief:

De schaal van het park is groot. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens-of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 15% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 85% van de totale capaciteit. Onze verwachting is dat op lange termijn het aandeel permanente bewoning zal toenemen tot uiteindelijk 100%.

De toeristische bezetting is matig. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Advies ZKA:

Het park heeft geen recreatieve voorzieningen en heeft het karakter van een woonwijk. Op termijn zal het park volledig permanent bewoond zijn. Het advies is om het park te transformeren naar permanente bewoning (ZKA, 2017).

ZKA Schoonhoven

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd en schoon, maar ook verouderd. Het park heeft geen toegankelijke/welkome uitstraling. Toelichting: het park ligt wat verscholen en oogt als een woonwijk. De route naar het park is onduidelijk aangegeven. De algemene staat van de bungalows is gemiddeld. De privacy per plaats is voldoende. Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. Toelichting: het park heeft geen recreatieve voorzieningen. Dit sluit aan bij het niet-recreatieve gebruik van het park. De naastgelegen camping heeft wel recreatieve voorzieningen, al staat er een hoog hek tussen beide terreinen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is onvoldoende.

Perspectief

De schaal van het park is groot. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens-of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit. De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Advies ZKA

Het park heeft geen recreatieve voorzieningen en heeft het karakter van een woonwijk. Het park is volledig permanent bewoond. We adviseren de gemeente om de eigena(a)r(en)/VVE-bestuur aan te sporen om de transformatieladder te doorlopen en om vervolgens een transformatieplan op te stellen.

Bijlage 3 Transformatieproces uitgelegd

In de eerste fase wordt gekeken naar belangstelling, haalbaarheid, slagingskans en wordt aan het einde van deze fase de vraag gesteld: "Leent dit park zich ervoor, om te transformeren naar een permanente woonbestemming". Bij een Go, wordt het proces vervolgt en bij een No Go, wordt gekeken, wat nodig is om alsnog een Go te krijgen of het proces wordt afgebroken.

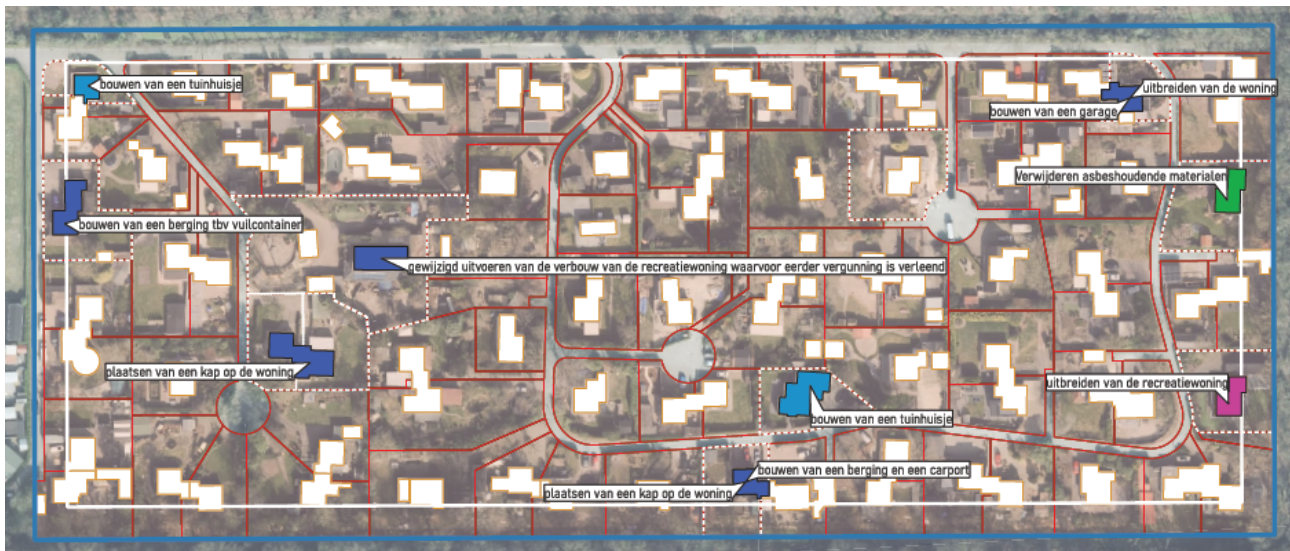
Stap 1: Bepalen kandidaten

Parken konden zich in 2018 aanmelden voor vitaliseren, excelleren of transformeren. Hier hebben enkele parken gebruik van gemaakt. Bungalowpark Schoonhoven, Nuilerveld en Martensplek hebben de intentie uitgesproken om te transformeren naar een permanente woonbestemming.

Stap 2: Quick scan en haalbaarheidsstudie

De parken worden zo volledig mogelijk in kaart gebracht, daarvoor worden meerdere bronnen geraadpleegd en worden de parken bezocht. Het projectteam brengt meerdere keren per jaar een bezoek aan een recreatiepark, om een goed beeld te krijgen van het type vastgoed, onderhoud op het park, veiligheid en om signalen op te pikken wat er speelt op een park. Ook worden gegevens opgevraagd en gebundeld zoals:

- Gesprekspartner van park;
- BRP-gegevens;
- Oppervlakte kavel en bebouwing;
- Vergunningen;
- Handhavingsverzoeken.



Figuur 12 Impressie informatiebundeling Schoonhoven

Verschillende ketenpartners hebben in het verleden al rapporten overhandigd voor betreffende parken zoals

het Regionaal Informatie en Expertise Centrum Noord-Nederland (RIEC), Taskforce Vitale vakantieparken en de Vereniging van Eigenaren (VVE) van een park.

In 2019 heeft Regionaal Informatie en Expertise Centrum Noord-Nederland (RIEC) een gebiedsscan uitgevoerd voor enkele recreatieparken in de gemeente Hoogeveen. Dit is uitgevoerd door een integrale projectgroep, waarin vertegenwoordigers zitten van onder andere de Provincie Drenthe, Belastingdienst, Openbaar Ministerie en Politie. Het stoplichtmodel is toegepast op enkele recreatieparken om aan te geven of een recreatiepark vitaal of niet-vitaal is met eventuele problematieken (RIEC, 2019).



| Verdeling stoplichtmodel | |
|--------------------------|---|
| Donkerrood | Slechts scorende parken binnen Drenthe. Er is sprake van urgente problematiek. |
| Rood | Duidelijke indicaties van problematiek. Het park heeft zijn recreatieve functie verloren. |
| Oranje | Enige problematiek aangetroffen of startende problematiek. Het park vereist aandacht om te voorkomen dat het zijn recreatieve functie verliest. |
| Groen | Vitaal park: er zijn geen indicaties van problematiek en de recreatieve functie van het lijkt intact te zijn. |

Figuur 13 Stoplichtmodel

Daarnaast biedt de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe kennis en expertise aan en hebben ze voor de betreffende parken een Quick Scan uitgevoerd. Ook wordt nauw contact onderhouden met parkeigenaren en VvE om te inventariseren welke zaken spelen op een vakantieparken, welke visie het park heeft en hoe eigenaren tegen vitaliseren of transformeren aankijken.

Vanuit bovenstaande informatie en rapporten wordt een inschatting gemaakt of de transformatie naar permanente woonbestemming kansrijk is met daarbij een lijst van aandachts- en uit te werken punten.

Stap 3: Slagingskans bepalen

Een aantal aandachtspunten zijn bepalend voor de vraag of transformatie naar een permanente woonbestemming kans van slagen heeft.

Stap 4: Tussenbesluit 1 (Go of No Go)

Twee uitkomsten zijn denkbaar:

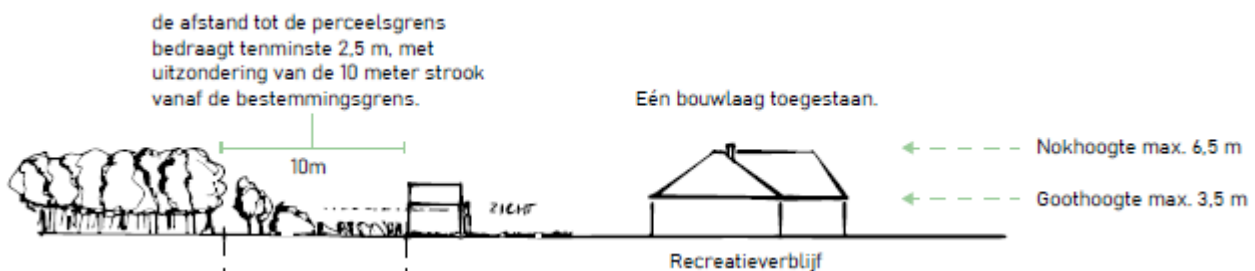
- **'Go'**: het transformatieproces kan verder en er wordt een uitgangspuntenbrief opgesteld. Hierin staan de stappen die genomen moeten worden, met daarbij de taakverdeling tussen de partijen (park en gemeente), een beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten, enzovoorts. Doel is duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces. De provincie wordt uiteindelijk geïnformeerd over het voornemen om het park te transformeren.
- **'No go'** of **'uitstel'**: het transformatieproces kan (nog) niet verder. Het kan zijn dat nader onderzoek nodig is, er inhoudelijke barrières weggenomen moeten worden, dat er eenheid en/of draagvlak gevonden moet worden.

Bepalen streefbeeld

Deze stappen gaan over de uitvoering van de uitgangspunten zoals die beschreven staan in de uitgangspuntenbrief.

Stap 5: Bepalen streefbeeld

De gemeente en het park schetsen samen een beeld over waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. De kwaliteiten en verbeterpunten worden in kaart gebracht. Het park neemt hiertoe zelf het initiatief eventueel met externe advisering/ondersteuning. De gemeente stelt randvoorwaarden en stimuleert. Tevens wordt een ruimtelijk kader opgesteld, waarbinnen (park)specifieke keuzes moeten worden gemaakt.



Figuur 14 Huidige bestemmingsplanregels

Stap 6: Financiële scan

Transformeren kost geld. De plan- en proceskosten en eventuele waardevermindering wordt in beeld gebracht. Er is een methode bedacht om dat te doen, met ondersteuning van adviseurs die de kosten berekenen en de waardevermindering kunnen taxeren. Omdat nog niet alle kosten bekend zijn, zal dit op hoofdlijnen gebeuren.

Stap 7: Bepalen verevening

Als de waardevermindering groter is, dan de kosten die bij stap 6 gemaakt worden, kan ervoor gekozen worden om te verevenen. Verevening is niet te verwarren met het verhalen van kosten, zoals ook bij reguliere initiatieven gebeurt. Verevening wordt gedaan omdat door de bestemmingswijziging recreatieve bestemmingen verloren gaan in de gemeente Hoogeveen en woonbestemming, welke een hogere waarde heeft, wordt toegevoegd. Verevening is compensatie voor dit verlies. De opbrengst van verevening wordt besteed aan investeringen in de recreatieve sector van onze gemeente. Dit wordt vooraf vastgelegd in een beleids- of visiedocument.

Stap 8: Tussenbesluit 2 (realisatie-overeenkomst)

In deze stap worden het streefbeeld beschreven en de financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de wijze van betaling daarvan) vastgelegd in een realisatie-overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat park en gemeente gezamenlijk willen komen tot een Transformatieplan. Park en gemeente stellen in gezamenlijkheid een overeenkomst op en tekenen deze. Dit is een voorwaarde voor fase 3.

Opstellen transformatieplan

Het streefbeeld wordt onderbouwd en geconcretiseerd tot een transformatieplan.

Stap 9: Van streefbeeld tot transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Streefbeeld wordt onderbouwd, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.
- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Vastlegging van wie de acties uitvoert.
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waardestijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.

Voor stap 9 is het park (grotendeels) aan zet en schakelt zij zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

Stap 10: Tussenbesluit 3

In deze stap gaat het om het instemmen met het Transformatieplan. Bij de gemeente stemmen burgemeester en wethouders en/of de raad ermee in, bij het park hangt dat af van de situatie (bestuur VvE, ledenvergadering VvE of anders). Het Transformatieplan wordt als een juridisch bindende bijlage aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

Bestemmingsplan en uitvoering

Onderstaande stappenplan is opgesteld vanuit de huidige wetgeving. Per 1 januari 2024 heeft de overheid het voornemen om de Omgevingswet van kracht te laten worden, dit zal betekenen dat het bestemmingsplan wordt vervangen voor een omgevingsplan.

Stap 11: Opstellen bestemmingsplan

Het transformatieplan is de leidraad voor het opstellen van het bestemmingsplan. De juridische en planologische onderdelen waaraan het park zich dient te houden wordt hierin opgesteld.

Stap 12: Strategie bestemmingsplanprocedure

De gemeente houdt zich aan de bestemmingsplanprocedure en de provincie zal dit plan toetsen. De gemeenteraad is het besluitvormend orgaan in deze. Om tot een praktische en vlotte afstemming tussen de verschillende onderdelen in de procedure te komen, zet de gemeente een strategie (volgorde en planning) op, in afstemming met het park en de provincie.

Stap 13: Doorlopen bestemmingsplanprocedure

De procedure wordt doorlopen zoals wettelijk is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

Stap 14: Uitvoering transformatieplan

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd wat wel en niet kan. In het transformatieplan zijn bindende afspraken gemaakt over de uitvoering van de maatregelen.

Postadres

Postbus 20.000
7900 PA Hoogeveen

Bezoekadres

Raadhuisplein 24
7901 BW Hoogeveen

Telefoon

14 0528

E-mail

info@hoogeveen.nl

Internet

www.hoogeveen.nl