



Structuurvisie

Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Doel
3. Beleidskaders
 - a. Project Vitale Vakantieparken
 - b. Uitgangspunten toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling
 - c. Juridisch kader
 - d. Financieel kader
4. Specificatie bestemming fondsbijdragen

1. Aanleiding

Gemeente Westerveld houdt zich sinds 2018 bezig met het transformeren van niet-vitale vakantieparken. Dit zijn vakantieparken die geen toeristische toekomst meer hebben, omdat er niet of nauwelijks meer gerecreëerd wordt en het park niet meer in trek is bij recreanten. Binnen het programma Vitale Vakantieparken Drenthe hebben de Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe afgesproken dat het mogelijk is om, onder voorwaarden, een passende nieuwe functie en bestemming voor een niet-vitaal vakantiepark te geven. Wanneer veel permanente bewoning plaatsvindt op een vakantiepark, kan een bestemmingsplanwijziging van recreatie naar wonen een passende oplossing zijn. Deze situatie kan zich ook voordoen bij individuele recreatiewoningen die niet tot een vakantiepark behoren. Een dergelijke bestemmingsplanwijziging heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Westerveld op het gebied van toerisme en recreatie. Deze structuurvisie legt het kader vast voor het toepassen van verevening voor de compensatie van de kosten voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling elders in de gemeente.

2. Doel

Deze structuurvisie legt het kader vast voor het toepassen van verevening ter compensatie van de nadelige toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling van een bestemmingsplanwijziging van recreatie naar wonen (voor de transformatie van niet-vitale vakantieparken of recreatiewoningen).

3. Beleidskaders

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

a. Project Vitale Vakantieparken

Sinds 2018 werkt gemeente Westerveld aan de vitalisering van vakantieparken. De uitgangspunten zijn:

- het verbeteren van de toeristische verblijfssector in brede zin:
 - het toekomstbestendig maken van huidig verblijfsaanbod;
 - inzetten op kwalitatief hoogwaardig verblijfsaanbod.
- vanuit het werkprincipe 'één park, één plan':
 - elk park is uniek en er wordt samengewerkt om een passend plan te maken;
 - dit betekent maatwerk, binnen de vastgestelde kaders en op basis van eerdere ervaringen, met elk park.

Voor de transformatiestrategie is er een Drentse aanpak opgesteld als leidraad voor gemeente en vakantieparken, waar verevening onderdeel van is. Deze structuurvisie is een uitwerking hiervan.

b. Uitgangspunten toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling

Westerveld is een recreatieve gemeente. Toeristisch bezoek is van grote waarde voor het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid binnen de gemeente. Verblijfsrecreatie speelt een grote rol in de draagkracht voor deze voorzieningen, banen en het aanbod dagrecreatie. Gemeente Westerveld vindt het belangrijk dat de kwaliteit van haar toeristische sector behouden blijft en doorontwikkeld wordt.

De uitgangspunten zijn:

- stimuleren innovatie en doorontwikkeling van de toeristische sector;
- focussen van inzet op een aantal deelgebieden (zoals benoemd in de Omgevingsvisie) in de gemeente: natuurgebieden, kolonie Maatschappij van Weldadigheid, beekdalen, oude veldontginningen en in de vier dorpen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder;
 - Met aandacht voor spreiding en concentratie van het aanbod.
- inzet voor (verblijfs-)aanbod dat ook aantrekkelijk en passend is bij de omgeving en bezoeker.

In het geval van een functiewijziging van de bestemming recreatie naar wonen, wordt toeristisch-recreatief aanbod onttrokken aan de gemeente. Dit wordt gezien als een nadelige ruimtelijke ontwikkeling op het gebied van toerisme en recreatie, omdat het de kwaliteit, omvang en het maatschappelijk-economisch potentieel van het toeristisch product in de gemeente Westerveld verslechtert. Voor eigenaren van een recreatiewoning betekent de functiewijziging vaak een positieve waardeontwikkeling van hun woning/grond en daarnaast extra gebruiksmogelijkheden. De gemeente vraagt daarom een financiële bijdrage aan de eigenaren ter compensatie van de nadelige ruimtelijke ontwikkeling, om te verevenen met de kosten voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Deze ruimtelijke ontwikkelingen dienen ook een goede ruimtelijke ordening.

c. Juridisch kader

Deze structuurvisie maakt het op basis van artikel 6.24, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk een vereveningsbijdrage te vragen voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling elders in de gemeente.

De beoogde invoering van de nieuwe Omgevingswet heeft invloed op de (juridische) beleidskaders waarbinnen deze structuurvisie valt. Hier is bij het opstellen van deze structuurvisie zoveel mogelijk rekening mee gehouden. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, blijft het vragen van een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling mogelijk vanuit artikel 13.22 Omgevingswet. Deze structuurvisie is onder de Omgevingswet te beschouwen als een omgevingsprogramma. Tot de invoeringsdatum van de Omgevingswet blijft de oude wetgeving van kracht.

d. Financieel kader

Er wordt een vereveningsbijdrage voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling elders in de gemeente gevraagd op basis van de waardestijging van de woning/grond als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Middels een taxatie wordt de verwachte waardestijging van het perceel bepaald. Een percentage van 25% van deze verwachte waardestijging wordt gehanteerd als vereveningsbijdrage.

De kosten voor de taxatie komen voor rekening van zowel gemeente als (de vertegenwoordiger van) woningeigenaar. Overige kosten (plankosten en investeringen, voor het mogelijk maken van de bestemmingsplanwijziging) komen voor rekening van de (vertegenwoordiger van) woningeigenaar.

De vereveningsbijdrage wordt alleen gevraagd indien er een waardestijging van het perceel verwacht wordt. Indien de kosten voor het mogelijk maken van de bestemmingsplanwijziging hoger zijn dan 75% van de verwachte waardestijging, wordt op basis van maatwerkafspraken het percentage van 25% vereveningsbijdrage omlaag bijgesteld. Indien de kosten voor de bestemmingsplanwijziging hoger of gelijk zijn aan de verwachte waardestijging voor de woningeigenaar, wordt er geen vereveningsbijdrage gevraagd.

De financiële bijdrage wordt in een fonds gestort van waaruit maatregelen worden bekostigd voor het borgen en versterken van de toeristisch-recreatieve ruimtelijke kwaliteit en voorzieningen binnen de gemeente.

4. Specificatie bestemming fondsbijdragen

De vereveningsbijdrage wordt uitsluitend gebruikt voor onderstaande maatregelen:

A.

Investerings in toerisme en recreatie in Westerveld	Kosten
Fietspad langs startbaan Holtigerveld verbreden in beton	€ 100.000,-
Fietspad langs de Drift verbreden + aanbrengen solar verlichting	€ 180.000,-
Promotie Frederiksoord en Wilhelminaoord (Koloniën van Weldadigheid, recent Unesco Werelderfgoedstatus verkregen)	€ 80.000,-
Professionalisering Regiopromotie recreatie en toerisme	€ 160.000,-
Stimuleringsbijdrage ontwikkeling culturele evenementen (voor-najaar)	€ 50.000,-
Ondersteunen duurzame toeristische initiatieven	€ 25.000,-
Ondersteuning/stimuleringsbijdrage kleine musea (winteraanbod)	€ 8.000,-
Uitvoering visie op de openbare ruimte (project Brinq – ten behoeve van recreatieve ontsluiting met Shakespeare theater)	€ 15.000,-
Toeristisch-recreatieve infrastructuur Dwingelderveld (gebiedsontwikkeling Dwingelderveld)	€50.000,-
Totaal	€ 668.000,-

B.

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

Zienswijzennota

Structuurvisie

Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld (zaaknummer 317359)



Verwerking van de zienswijzen

Januari 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
Inleiding	6
Voorwoord.....	6
Zienswijzen	6
Behandeling zienswijzen.....	6
Zienswijzen	7
Zienswijze 1 – Particuliere indiener.....	7
Zienswijze 2 en 3 – Particuliere indiener (identiek)	8
Zienswijze 4 – Particuliere indiener.....	9
Zienswijze 5 – Natuur- en Milieufederatie Drenthe.....	10
Zienswijze 6 – Particuliere indiener.....	11

Inleiding

Voorwoord

Gemeente Westerveld houdt zich sinds 2018 bezig met het transformeren van niet-vitale vakantieparken. Dit zijn vakantieparken die geen toeristische toekomst meer hebben, omdat er niet of nauwelijks meer gerecreëerd wordt en het park niet meer in trek is bij recreanten. Binnen het programma Vitale Vakantieparken Drenthe hebben de Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe afgesproken dat het mogelijk is om, onder voorwaarden, een passende nieuwe functie en bestemming voor een niet-vitaal vakantiepark te geven. Wanneer veel permanente bewoning plaatsvindt op een vakantiepark, kan een bestemmingsplanwijziging van recreatie naar wonen een passende oplossing zijn. Deze situatie kan zich ook voordoen bij individuele recreatiewoningen die niet tot een vakantiepark behoren. Een dergelijke bestemmingsplanwijziging heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Westerveld op het gebied van toerisme en recreatie. Deze structuurvisie legt het kader vast voor het toepassen van verevening voor de compensatie van de kosten voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling elders in de gemeente.

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 november 2021 besloten de Structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld ter inzage te leggen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Vervolgens is met ingang van 2 december 2021 gedurende zes weken de Structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld ter inzage gelegd. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is door zes organisaties / personen – binnen de zienswijzenperiode - gebruik gemaakt. Daarnaast hebben we naar aanleiding van de ter inzagelegging vijf informerende vragen ontvangen. De gemeente Westerveld wil alle indieners van een zienswijze hartelijk danken voor het indienen van hun zienswijze en betrokkenheid bij onze gemeente.

Behandeling zienswijzen

In verband met de privacy wetgeving, zijn de zienswijzen van private personen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn genummerd en telkens op deze wijze behandeld:

1. De belangrijkste argumenten uit de zienswijze zijn samengevat en omkaderd weergegeven. Zaken die geen betrekking hebben op de structuurvisie (zoals bijvoorbeeld inleidingen of persoonlijke statements) zijn niet overgenomen. De volledige zienswijzen kunnen op verzoek worden ingezien.
2. Vervolgens is per zienswijze de reactie van het college weergegeven.
3. Afgesloten wordt met een conclusie omtrent het al dan niet aanpassen van de Structuurvisie.

Zienswijzen

Zienswijze 1 – Particuliere indiener

1.

Daarnaast wil ik aandacht vragen voor een aantal andere voorstellen. Ik lees dat jullie van plan zijn om de 'recreatieve' bewoners een financiële bijdrage te vragen voor toeristische-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling elders in de gemeente. Ongeacht welk bedrag zij moeten betalen, is het evident dat dit bedrag in een schril contrast staat ten opzichte van een woning waarde die vaste bewoners hebben moeten betalen.

Reactie:

Om elders het verlies aan toeristisch product te compenseren is dit juist het argument om voor verevening te kiezen.

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.

2.

Tot slot wil ik graag benoemen dat het voorgestelde plan om de eventuele afkoop terug te brengen naar een fonds voor de toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling in mijn ogen niet de juiste bestemming zou zijn. Dit behoort ten goede te komen aan de vaste bewoners die zich altijd keurig aan de regels hebben gehouden en die altijd de gemeentelijke aanslagen hebben moeten betalen. Ik zou dan willen voorstellen om deze financiële middelen te gebruiken voor subsidie voor vaste bewoners om hun huizen energiezuiniger te maken of om de starters financieel op gang te helpen. Toch hoop ik dat het niet zo ver komt.

Reactie:

De wijze waarop verevening werkt is de inbreng (compensatie, voor een nadelige toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling onder te brengen in een fonds waaruit bijdragen voor het versterken van het toeristisch product (een positieve toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling) worden betaald. Het is juridisch gezien niet mogelijk om de inbreng voor andere doelen te besteden, omdat er een duidelijke onderlinge relatie moet zijn tussen de negatieve en positieve ruimtelijke compensatie.

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.

Zienswijze 2 en 3 – Particuliere indiener (identiek)

1.

N.a.v. de structuurvisie “Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld” heb ik een aantal vragen.

Ik ben bewoner van een woning op recreatiepark Hesselte, een park dat volgens het programma Vitale Vakantieparken geen toeristische toekomst meer heeft. Daarom heeft een transformatie van dit park v.w.b. de vakantiewoningen voor de gemeente Westerveld geen effect op het toerisme en recreatie. Ons park heeft ook een deel bestemd voor chalets, caravans en campers, maar daar refereer ik nu niet aan. Daarmee is m.i. het doel van deze structuurvisie(punt 2) voor mijn/onze woning(en) niet van toepassing.

Reactie:

De gemeente blijft bij het standpunt dat een recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden. Ongeacht het daadwerkelijke gebruik van de bestemming/functie gaat het feitelijk om het onttrekken van een recreatieve bestemming. Dit wordt gezien als een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling.

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.

2.

Bij de uitwerking onder punt 3b geeft u aan dat de gemeente een financiële bijdrage vraagt aan de eigenaren ter compensatie van de nadelige ruimtelijke ontwikkeling, om te verevenen met de kosten voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Gezien mijn opmerking in de vorige alinea (doel) is dit niet aan de orde. Sterker nog gezien de huidige ontwikkelingen in de woningmarkt ben ik blij dat ik in staat ben geweest in augustus 2019 deze woning te kopen. Het aanbod in deze zeer krappe woningmarkt voor een alleenstaande is nagenoeg nihil!

Reactie:

Het college heeft besloten dat deze activiteiten voldoen aan de criteria die binnen de juridische context passend zijn.

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.

Zienswijze 4 – Particuliere indiener

We begrijpen het idee van een verevening en kunnen hier tot op zekere hoogte achter staan, mits het redelijk blijft.

Het huidige voorstel van 25% van de verwachte waardestijging vinden wij erg hoog en hier kunnen we niet achter staan.

In uw voorstel is het niet helemaal duidelijk of de taxatie die gemaakt zal worden alleen gedaan wordt op basis van het perceel of ook van de woning. Wij vermoeden dat dit gedaan zal worden op basis van de woning en het perceel.

Graag willen we er voor pleiten dat er een eerlijke eenduidige prijs wordt aangehouden, die voor iedereen hetzelfde en betaalbaar is.

Er bestaan grote verschillen tussen de woningen qua staat, onderhoud en uiterlijk. Het kan niet zo zijn dat mensen die de afgelopen jaren hun spaarcenten gestoken hebben in het opknappen van de woning, een hogere prijs gaan betalen en in die zin gestraft wordt voor het feit dat zij de afgelopen jaren geld en moeite in de woning hebben gestopt waarmee ook de uitstraling van Doldersum is verbeterd, ten op zichte van eigenaren die de woning niet onderhouden of zelfs verwaarloost hebben.

Reactie:

We onderschrijven het verschil in woningen. Daarom is in de structuurvisie gekozen de waardestijging van het perceel als basis voor de verevening te gebruiken (paragraaf 3d).

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.

Zienswijze 5 – Natuur- en Milieufederatie Drenthe

Graag geven wij mede namens Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten onze zienswijze op de ontwerp Structuurvisie Verevening transformatie recreatiewoningen Westerveld. In het algemeen steunen wij het principe dat er een vereveningsbijdrage wordt gevraagd wanneer de waarde van de woning/grond stijgt als gevolg van de bestemmingsplanwijziging van recreatie naar wonen. Wij hebben wel vragen bij de bestemming van de vereveningsbijdragen, zoals die in de ontwerp structuurvisie is opgenomen.

Investerings in beleving van natuur en landschap

Het College van Burgemeester en Wethouders ziet de bestemmingswijziging van recreatie naar wonen als een nadelige ruimtelijke ontwikkeling op het gebied van toerisme en recreatie.

Wij zijn van mening dat deze ruimtelijke ontwikkeling ook op natuur en landschap een negatief effect heeft, omdat er straks sprake is van intensiever gebruik van het gebied.

Bovendien leidt het opheffen van recreatiebestemmingen er naar verwachting toe dat er later ter compensatie dan weer nieuwe recreatiewoningen bijkomen. De vraag naar binnenlandse vakanties stijgt immers sterk.

Uit het fonds waarin de financiële bijdragen worden gestort, zouden daarom niet alleen toeristisch-recreatieve maatregelen moeten worden gefinancierd. Wij stellen voor om de onder 4. genoemde specificatie van de bestemming van de fondsbijdragen te wijzigen in *Investerings in het beleven van natuur en landschap in Westerveld*. Natuur en landschap dragen tenslotte in ruime mate bij aan het recreatief product van de gemeente Westerveld en de opbrengsten hieruit.

Wij denken dan bijvoorbeeld aan investeringen in de versterking van de beleving van het agrarisch cultuurlandschap ter afleiding van de recreatieve druk op de grote natuurgebieden.

Vanuit het Programma Natuur is er voldoende geld voor maatregelen in de N2000 gebieden. Er is echter geen geld voor landschap en beleving daarbuiten.

Specifieke maatregelen

Hoewel de uitvoering van concrete maatregelen nu nog niet aan de orde is, willen wij u wel al meegeven dat een aantal in de ontwerp structuurvisie specifiek genoemde maatregelen bij ons vragen oproept. Wij lezen niets over een zorgvuldige afweging ten opzichte van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. De indruk wordt gewekt alsof die afweging al heeft plaatsgevonden.

Dit geldt in ieder geval voor de verbreding van het fietspad langs de startbaan in het Holtingerveld in beton. De startbaan is niet alleen een uniek stukje cultuurhistorie, maar ook een zeer waardevol natuurgebied met kwetsbare soorten. De aanleg van een breed betonpad langs de startbaan staat daarmee op gespannen voet.

Het is ons verder niet helemaal duidelijk welke Drift in de tabel wordt bedoeld en we kunnen daarom nog niet beoordelen wat de eventuele effecten van een verbreding van het fietspad op natuur en landschap zijn.

Reactie:

Het gebruik van de vereveningsbijdrage is alleen juridisch mogelijk als de bijdrage gebruikt wordt voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkeling. Periodiek worden de beoogde investeringen opnieuw beoordeeld.

Bij alle keuzes voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met natuur- en milieuwaarden ook conform de Omgevingsvisie.

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.

Zienswijze 6 – Particuliere indiener

1.

De leden van Nieuwland betalen alle kosten al: namelijk de 'overige kosten'; daarboven komt nog de vereveningsbijdrage.

Reactie:

Van de geschatte waardeestijging vraagt de gemeente 25%. De andere 75% kan worden gebruikt voor kwaliteitsverbetering van de woning en het park. Wat er dan nog overblijft van de waardeestijging blijft bij de eigenaar.

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.

2.

Het doel van de transformatie voor de gemeente is het opheffen van de 'illegale' bewoning. Maar dit probleem van illegale bewoning heeft de gemeente zelf laten ontstaan door niet te handhaven. Dit wordt nu voor de gemeente opgelost en dan eist de gemeente een vereveningsbijdrage... Dit is toch de omgekeerde wereld?

Reactie:

De vereveningsbijdrage is een compensatie van het onttrekken van toeristisch verblijfsaanbod. Het opheffen van de onrechtmatige bewoning staat daar buiten.

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.

3.

Argument van de gemeente: In het geval van een functiewijziging van de bestemming recreatie naar wonen, wordt toeristisch recreatief aanbod onttrokken aan de gemeente.

Dit argument geldt niet voor Nieuwland! Van de 34 huisjes worden nu slechts twee huisjes recreatief verhuurd; dat zal niet veranderen. De overige 32 huisjes worden gebruikt/bewoond

door de eigenaar, dus daar verandert ook niets. Door transformatie gaat er dus recreatief niets verloren voor Westerveld.

Gebaseerd op dit argument lijkt het eisen van een Vereveningsbijdrage niet rechtmatig.

Reactie:

Transformatie zorgt ervoor dat het mogelijk is de bestemming van recreatie naar wonen te wijzigen. De feitelijke recreatieve bestemming gaat hiermee verloren. Dit nadeel wordt gecompenseerd via de vereveningsbijdrage. Door de vereveningsbijdrage te gebruiken voor compensatie van het toeristisch product elders in de gemeente, komt dit het verlies van recreatieve bestemming ten goede. Hiermee borgt de gemeente een goede ruimtelijke ordening.

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.

4.

De waardestijging wordt afgeroomd.
Echter dit is een fictieve waardestijging, een papieren waardestijging waar je nu niets aan hebt. Als je ooit het huisje verkoopt en de huizenprijzen blijven stijgen heb je er wat aan, maar dat moet je maar afwachten. Maar tot die tijd ben je je geld kwijt.

Reactie:

De waardestijging heeft betrekking op het recht om te wonen en de extra gebruiksmogelijkheden (bijv. financieringsmogelijkheden) die daar mee gemoeid zijn.

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.

5.

Westerveld eist 25% van de geschatte waardestijging.
Waarom 25%? Coevorden vraagt 20%.
Is precies die 25% nodig om een bepaald doel te bereiken?

Reactie:

De gemeente Westerveld vraagt een bijdrage van 25% omdat we dit met de huidige kennis en ervaring als redelijk en billijk beoordelen.

De structuurvisie wordt hier **niet** op aangepast.