

Parken in Transformatie

**NIEUWLANDE NADERT
EINDBESTEMMING**

**VERLIEST DE RECREATIEWONING STEEDS
MEER HAAR RECREATIEVE FUNCTIE?**

**TRANSFORMATIEPROCES STEEDS
BETER IN DE VINGERS**

**EEXTERKOELE WIL RECREATIEF
WOONPARK WORDEN**

**Vitale
Vakantieparken
Drenthe**



Dit magazine van **Vitale Vakantieparken Drenthe** is compleet gewijd aan Transformatie. We vertellen u graag over een aantal Drentse parken die al in een vergevorderd stadium van transitie zijn, op weg naar een andere bestemming dan de oorspronkelijke recreatieve bestemming. Dat doen we in woord, maar ook in beeld. Verder vertellen we u graag over de ontwikkeling van 'de recreatiewoning' in Nederland.

De redactie



REDACTIE EN PRODUCTIE STATEMENT COMMUNICATIE ADVIESBUREAU

EINDREDACTIE CHANTAL ZWAVING-HEIKENS, VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE

VORMGEVING CREATIEF BEDRIJF FOTOGRAFIE RONNIE ZEEMERING EN OVERIGEN

Uitgave Vitale Vakantieparken Drenthe, januari 2022. Met dank aan de provincie Drenthe, de stuurgroep Vitale Vakantieparken Drenthe, alle Drentse gemeenten, parkeigenaren en VVE's die meewerkten aan de totstandkoming van dit magazine.

“We zijn op stoom!”

‘Het programma Vitale Vakantieparken Drenthe wil de verblijfsrecreatie in Drenthe versterken. Dat doen we via twee sporen: 1) door ondernemers met ambities te helpen hun parken te laten excelleren en 2) door parken die eigenlijk geen recreatieve functie meer hebben een andere bestemming te geven, ofwel te transformeren, en zo uit de markt te halen.’

‘Het eerste spoor loopt goed. We konden al snel resultaten halen, want het werkt nu eenmaal fijn en snel als je te maken hebt met een ondernemer die een duidelijk doel voor ogen heeft. Bij transformeren komt echter heel wat meer kijken. Met wie heb je te maken op het park?’

“In Nederland hebben we een koplopperspositie”

Is er een gezamenlijke visie? Is er überhaupt sprake van gezamenlijkheid? Wat speelt er op het park? Is er sprake van sociale problematiek? Kortom voordat je alles duidelijk in kaart hebt, alle benodigde disciplines zijn aangehaakt en er sprake is van één aanspreekpunt op het park, ben je een stuk verder in de tijd.’

‘Daar komt nog bij dat er geen ‘Handboek Transformatie’ bestaat. Er is geen bestaand instrumentarium dat je kunt inzetten. Bovendien kregen we te maken met corona. Het kostte dus enige tijd voordat we de trein in beweging kregen. Maar inmiddels kan ik met trots zeggen dat we goed op stoom zijn. Met vele parken zijn we in gesprek en sommige daarvan bereiken al hun nieuwe bestemming. Dankzij de opgedane ervaring en het door onszelf ontwikkelde instrumentarium kunnen we de processen versnellen. Belangrijk daarbij is dat we kunnen rekenen op een Drenthe-breed draagvlak: de provincie, de 12 gemeenten, HISWA-RECRON en het Recreatieschap Drenthe. Samen hebben we in Nederland een koplopperspositie weten te verwerven als het gaat om transformeren. En voor velen dienen we als voorbeeld in de aanpak van niet vitale parken. Dat is toch prachtig?!’



JAN WIBIER

PROGRAMMAMANAGER

VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE

“Transitie van De Tip nagenoeg voltooid”

‘Het is eigenlijk nooit een park geweest’, zegt bewoner Frank Bijlefeld over De Tip nabij Norg. ‘Het is een buurtschap. De laatste 20 jaar heeft hier ook geen enkele recreatie meer plaatsgevonden. Men woont hier permanent; legaal of gedoogd.’ Het mag dan ook niet verwonderen dat de bewoners graag een woonbestemming voor de Tip wensten. Die kregen ze onlangs, maar daar moesten ze wel wat voor doen!



Er was jarenlang sprake van een bijzondere situatie: 45% van de bewoners was in het bezit van een permanente woonvergunning, 55% werd gedoogd. Om een eind te maken aan die ongelijkheid wilden de bewoners graag een woonbestemming voor hun buurtschap. Er vonden onderzoeken plaats, rapporten werden geschreven, maar het bleek juridisch te ingewikkeld voor de gemeente. Pas toen de gemeente in 2017 een nieuwe gebiedsvisie over de bossen rond Norg had geschreven, Expeditie Norgeduinen, werd besloten dat De Tip een transitie mocht ondergaan richting woonbestemming.

Frank Bijleveldt: *'We hebben goed overleg gevoerd met de gemeente en zijn blij met het resultaat.'*

BEELDKWALITEITPROGRAMMA

'Daarop volgde een 2 jaar durend participatieproces', vertelt Bijleveld. De bewoners vormden samen met ambtenaren een negental werkgroepen die o.a. recreatie, parkeren en paden onder de loep namen. Er is ook een beeldkwaliteitprogramma opgesteld om het boskarakter van De Tip te behouden. Bewoners mogen bijvoorbeeld alleen natuurlijke afscheidingen plaatsen, exotische struiken moet men weren, van elke kavel dient een vast omschreven deel onbebouwd te blijven, tussen de kavels bevinden zich robuuste boszones, enzovoort. Het programma is opgesteld in samenwerking met Landschapsbeheer Drenthe dat jaarlijks in contact treedt met de bewoners om het programma te bewaken.



KOSTEN

Omdat De Tip deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, dient een stuk natuur te worden gecompenseerd. Bijleveld: 'Eén van de bewoners bezit een weiland en een deel daarvan heeft nu een natuurbestemming gekregen. Als bewoners betalen we voor de ontwaarding van het weiland.' Dat zijn overigens niet de enige kosten die de bewoners moeten dragen.

***"Blijf overleggen.
Word niet boos."***

Ook de aanpak van de hoofdweg ligt op hun bordje. En afgelopen voorjaar vond nog een bouwkundig onderzoek plaats, want de woningen moeten wel voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Tot slot is ook de bestemmingwijziging an sich een kostenpost voor de bewoners.

PROVINCIE

Op voorspraak van de gemeente werd ook Vitale Vakantieparken Drenthe uitgenodigd om het transformatieproces te begeleiden. 'Zo kregen we als het ware een blauwdruk voor het proces dat zeker op goedkeuring van de provincie zou kunnen rekenen, die uiteraard ook partij is in bestemmingswijzigingen', aldus Bijleveld.

OVERLEGGEN

'Momenteel zijn alle gemaakte afspraken zwart op wit vastgelegd', zegt Bijleveld met een glimlach. 'Wat we als bewoners van het proces geleerd hebben? Blijf overleggen, word niet boos, heb er begrip voor dat de gemeente zich aan regels moet houden en heb vooral geen haast. Start geen juridische procedures op, want dat zorgt enkel voor het verharderen van verhoudingen. Nee, we hebben als bewoners goed overleg gevoerd met de gemeente en zijn blij met het resultaat.'



Erik Mosterman, projectleider gemeente Noordenveld, neemt u in dit filmpje mee in het transformatieproces van De Tip. Het is een gemengd gebied waar zowel wordt gewoond als 'gerecreëerd'. Het merendeel van de eigenaren van de recreatiewoningen geeft aan ook een woonbestemming te wensen. Dat kan, onder voorwaarden...

‘Het zaadje is geplant, nu moeten we voort’, betoogt Gerben Rouwenhorst. Namens het programma Vitale Vakantieparken Drenthe begeleidt hij een aantal transformatieprocessen van parken die niet langer een recreatieve functie hebben. En dat gaat steeds beter omdat er inmiddels de nodige ervaring is opgedaan. Het draait vaak om vertrouwen en dat vergt behoedzaam manoeuvreren, weet Rouwenhorst.

Transformatieadviseur Gerben Rouwenhorst:

“We krijgen het transformatieproces steeds beter in de vingers”

Het programma VVP Drenthe heeft als taakstelling 50 Drentse vakantieparken in transitie te brengen. ‘Met zo’n 30 parken zijn we al aardig op weg’, vertelt Rouwenhorst. ‘Het is belangrijk dat alle neuzen op een park dezelfde kant op wijzen. Uiteraard speelt communicatie een belangrijke rol. Daarom is het noodzakelijk dat we een aanspreekpunt hebben op het park. Als we immers met alle eigenaren individueel moeten praten, gaat het veel te lang duren en is het bereiken van consensus erg lastig. Vertrouwen kweken is noodzakelijk; iedereen moet inzien dat we hard werken aan een goede oplossing voor alle partijen.’

CONTINUÏTEIT

‘Vertraging in het proces is fnuikend’, aldus Rouwenhorst. ‘Continuïteit is geboden. Je hebt personele inzet nodig en juist daaraan ontbreekt het regelmatig bij de gemeenten. Vitale Vakantieparken Drenthe probeert ondersteuning te bieden. Er is een pot gecreëerd van waaruit gemeenten experts kunnen inhuren.’

TOOLS

‘Heb je op regelmatige basis overleg op een park, dan is de kans op succes groter’, zegt Rouwenhorst. ‘Wat ook helpt, zijn de diverse tools die we hebben ontwikkeld. Onze Quicksan vormt een eerste haalbaarheidsonderzoek en geeft aan of een transformatieproces kans van slagen heeft. De Quicksan is inmiddels een algemeen geaccepteerd middel geworden. Met

“Het is belangrijk dat we nu met z’n allen de druk erop houden”

Kwaliteitskaarten brengen we in beeld hoe een park er over 10 jaar kan uitzien. Het geeft duidelijkheid in de locaties waar gewoon mag worden, wat de verbeterpunten op het park zijn, enzovoort. Op basis van het Bouwbesluit hebben we een heldere lijst met eisen opgesteld waaraan de woningen moeten voldoen wil men er permanent wonen. Tot slot lukt het ons de transformatiekosten en de problematiek rond verevening steeds beter in beeld te brengen.’

ANDERE PROVINCIES

Rouwenhorst is ook blij met het project Naaber Drenthe, dat zich richt op de aanpak van criminaliteit, ondermijning en sociale problematiek op bepaalde parken. ‘Het is een vergeten categorie parken’, legt hij uit, ‘die nu de kans krijgt weer een gezonde recreatieve functie te krijgen of juist een andere bestemming moet krijgen. Ook de samenwerking met andere provincies wordt steeds beter. Vitale Vakantieparken Gelderland heeft een goede ingang in Den Haag, bij de ministeries. Met hun kunnen we mooi meeliften. Ikzelf ga binnenkort naar Brabant om daar een Quicksan te doen. Zo leren we van elkaar.’

DRUK

‘Het is belangrijk dat we nu met z’n allen de druk erop houden. Een verlenging van het programma is dan ook nodig. Gebeurt dat niet, dan vrees ik dat het onderwerp weer ondersneeuwt bij de gemeenten en verdwijnt in de waan van de dag. En dan zijn we weer terug bij af.’

Verliest de recreatiewoning steeds meer haar recreatieve functie?

Recreatiewoningen zijn er om te recreëren, toch? Nou, dat valt tegenwoordig nog te bezien. Voor sommigen lijkt het woningtekort in Nederland deels op te vangen met de inzet van recreatiewoningen. En dan is er nog een groep eigenaren die het object als tweede woning beschouwt of zelfs als hoofdwoning. Leidt dit alles tot nog meer transformaties van parken? Vitale Vakantieparken Drenthe ging op zoek naar het antwoord bij ZKA Leisure, experts in de vrijetijdseconomie.

Sinds een vijftal jaar ziet Willem Kraanen, adviseur bij ZKA, het begrip transformatie steeds meer opkomen. Daarbij verliezen parken hun recreatieve bestemming en zien zij die gewijzigd in bijvoorbeeld een woonbestemming. 'De 'Motie Koerhuis' heeft die trend ook versterkt', geeft Kraanen aan. 'Daarin wordt de vraag gesteld of je ook op recreatieparken kunt wonen. Motief van de motie is natuurlijk de voortdurende woningnood.'

COMPLEXE PROCESSEN

Hoe dringend ook, die woningnood, toch is het aantal transformaties van parken in Nederland op één hand te tellen. Kraanen: 'Het gaat ook om langdurige, complexe processen.'

“Op meerdere manieren kan een transformatie gunstig zijn”

Het is maatwerk en vergt een gedegen organisatie omdat er vele disciplines bij betrokken zijn. Denk aan het sociaal domein, openbare orde en veiligheid, OM, Ruimtelijke Ordening, enzovoort.' In Drenthe is die organisatie al heel goed geregeld volgens Kraanen en zijn er dankzij Vitale Vakantieparken Drenthe ook expertteams. Het verbaast hem niet dat Drenthe landelijk koploper is waar het succesvolle transformatieprocessen betreft.



Willem Kraanen

VERLOEDERING

In alle transformatiegevallen gaat het om 'niet vitale parken'. Het beeld van verloedering dringt zich dan al gauw op. 'Maar daar hoeft helemaal geen sprake van te zijn', benadrukt ZKA-collega Jikke van Haefen. 'Neem de permanente bewoners: zij bezitten vaak goed onderhouden woningen. Daarnaast is er ook een groep mensen die hun recreatiewoning beschouwt als tweede woning en daarmee onttrekt aan een 'recreatieve



Jikke van Haefen

WINNEN

'ZKA kijkt met een toeristische bril naar recreatieparken', legt Van Haefen uit. 'In de eerder geschetste situaties ontbreekt het vaak aan voorzieningen op de parken, waardoor ze recreatief minder aantrekkelijk zijn en eerder in aanmerking komen voor een transformatie. In die afweging kan ook de ligging van een park bepalend zijn: soms ligt een enkelvoudig park al tegen een woonwijk aan. Op meerdere manieren kan een transformatie wél gunstig zijn. Voor starters kan het een uitkomst zijn. Het milieu kan er bij gebaat zijn als de eigenaren wordt gevraagd hun woningen te upgraden naar een hoger energielabel. De infrastructuur kan verbeterd worden, soms ook kan een basisschool overeind blijven dankzij de kinderen die op een park wonen, enzovoort.'

TOEKOMSTBESTENDIGE VISIE NODIG

Probleem blijft natuurlijk dat de wetgeving altijd achter maatschappelijke ontwikkelingen aanloopt. Kraanen: 'Bestemmingsplannen zijn niet zomaar te wijzigen. Het vergt soms 'out of the box denken'. Misschien gloort er hoop in de nieuwe Omgevingswet die aanpassingen in de leefomgeving vereenvoudigt. Duidelijk is wel dat er bovenal een toekomstbestendige visie op een gebied nodig is. Wat wil ik als gemeente: huisvesting of recreatie?'

kort verhuur-functie'. Dankzij corona gebruiken steeds meer mensen hun recreatiewoning als kantoor/verblijfplaats. Voor sommigen is werken vanaf het park immers goed mogelijk. Je kunt constateren dat werk en vrije tijd steeds meer in elkaar gaan overlopen.'

In reactie op...

De redactie heeft Roelof Veldhuis van gemeente Westerveld en Gerben Rouwenhorst van Vitale Vakantieparken Drenthe gevraagd om een reactie op het hier voorgaande artikel van ZKA Leisure.

“Er is in Nederland inderdaad een groot woningtekort. Hiervoor zijn wat mij betreft zeker 'out of the box' oplossingen nodig. Naast het woningtekort wil ik er op wijzen dat we te maken hebben met een enorme sociale problematiek. Mensen wonen in recreatiewoningen die niet geschikt zijn voor permanente bewoning. Denk aan caravans en chalets die in de winter nauwelijks op temperatuur zijn te brengen. Dus niet alle permanente bewoners bewonen een goed onderhouden woning en zijn tevreden met hun situatie. In de praktijk zien we een aaneenschakeling van sociale problematiek veroorzaakt door scheidingen, ziekte, schulden, enzovoort. Daarnaast zijn vakantieparken een geduchte plek voor ondermijnende activiteiten waarbij kwetsbare mensen een makkelijke prooi zijn voor criminelen.”

“De oplossing waar Westerveld hard aan werkt, is het in kaart brengen van de bewoning op parken en samen met de bewoners/VvE's een plan maken zodat factoren beheersbaar zijn. In plaats van ongereguleerd toestaan of blind meegaan in de denkfui van het woningtekort hanteren we de werkwijze 'één park, één plan' waarbij de huidige recreatie- toeristische functie vooralsnog leidend is.”

“Is er een toekomstbestendige visie nodig? Eigenlijk niet. Wat wel nodig is: het beschermen van de recreatiefunctie van de recreatieparken. De in onze ogen ongelukkige, éézijdige kijk van de 'motie Koerhuis' op het woningtekort is contraproductief. Een belangrijke sector als het toerisme en recreatie is meer gebaat bij bescherming en ondersteuning. Daarvoor is de aanpak Vitale Vakantieparken Westerveld een meer adequate en constructieve bijdrage.”

ROELOF VELDHUIS

PROJECTLEIDER

VITALE VAKANTIEPARKEN WESTERVELD



“Er zijn, gelukkig, veel vakantieparken waar permanente bewoning helemaal geen issue is. Die parken moet je scherp houden, blijven vitaliseren en je moet direct reageren op signalen van bewoning of ander oneigenlijk gebruik. Aan de andere kant van het spectrum zijn er ook parken die niet meer toeristisch vitaal zijn, waar al in overwegende mate gewoond wordt en waar het toestaan van dat wonen vooral neerkomt op het legaliseren van een bestaande functie. Met het oplossen van knelpunten, waaronder die op sociaal-maatschappelijk vlak, en het toevoegen van een kwaliteitsimpuls kun je hier met een goed transformatieproces nieuwe vormen van wonen (veel groen, relatief bescheiden bebouwing) aan de woningvoorraad toevoegen.”

“De interessante, soms ook wel ingewikkelde, parken zit daar tussenin. Daar wordt gerecreëerd én gewoond. Wat doe je daarmee? Je hoeft geen profeet te zijn om te voorspellen dat het aandeel permanente bewoning zal toenemen als je niets doet. Daarbij komt dat de grens tussen een 'tweede huis' en 'eerste huis' lijkt te vervagen. In sommige gevallen leidt dat tot onwenselijke situaties. Zeker bij parken die in landschappelijk en/of natuurlijk waardevolle gebieden liggen of nabij 'echte' vakantieparken. Een scenario waarbij een park uitgroeit tot een volledig woongebied is niet wat je wilt. Aan de andere kant is een gedwongen 'terugkeer' naar puur recreatief gebruik ook niet altijd realistisch, gezien historisch gegroeide situaties. Eenvoudig is het in ieder geval niet.”

“Voor zulke parken zou je de ruimte moeten hebben/nemen voor maatwerk en misschien ook voor onorthodoxe oplossingen. Maatwerk voor nieuwe mengvormen, voor combinaties van wonen en maatschappelijke functies, voor een bepaalde verhouding ‘eerste’ en ‘tweede’ woningen. Ook maatwerk in tijd: niet (alleen) handhaven op permanente bewoning, maar een geleidelijke overgang creëren die een terugkeer naar recreatief gebruik bewerkstelligt. ‘Ruimte nemen’ betekent niet dat het een vrije invuloefening wordt: een kader is goed. Instrumenten, ook onder de Omgevingswet, kunnen helpen. Je moet het als gemeente én als park vooral willen.”

“Met een zwart-wit benadering kom je er niet. Een toekomstvisie is wat mij betreft niet een simpel lijstje met alleen ‘te transformeren’ en ‘te handhaven’ parken. Het is ook niet ‘alles kan overal’. Voor mij bestaat een goede visie uit een onderbouwde aanpak voor niet-vitale parken, met de voorwaarden waaronder ze naar een andere functie zouden kunnen transformeren én ruimte voor de categorie parken die tussen vitaal en niet vitaal zitten. Het vergt maatwerk: één park, één plan!”

GERBEN ROUWENHORST
TRANSFORMATIEADVISEUR
VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE



Filmpje!

Door het jaar heen hebben we diverse parken bezocht om op beeld vast te leggen in welke fase van transitie ze zich bevinden. Bovendien laten de filmpjes zien aan welke voorwaarden een park moet voldoen, wil het een transitie meemaken.



Het park **Eexterkoele** had ooit een recreatieve bestemming, maar bevindt zich nu in een overgangsfase naar een nieuwe bestemming: een ‘recreatief woonpark’. Deze transitie is ook noodzakelijk omdat meer dan de helft van de verblijven niet langer een recreatieve functie heeft. Maar voordat het proces van transitie in gang kon worden gezet, was het wel nodig om de neuzen van alle eigenaren in dezelfde richting te krijgen. De gemeente Aa en Hunze en Vitale Vakantieparken Drenthe schoten te hulp.



Gemeente Westerveld stond positief ten opzichte van het verzoek van park **Nieuwlande** om haar bestemming te wijzigen. ‘Eén park, één vereniging van eigenaren, één plan; dat is wat het programma Vitale Vakantieparken voorstaat’, aldus wethouder De Haas. En daar kon Nieuwlande aan voldoen.



Het overgrote deel van de verblijven op **Mooi Schipborg** wordt al jarenlang permanent bewoond. ‘Dat mag niet’, zegt wethouder Luinge van Aa en Hunze. ‘Maar waarom eigenlijk niet? Laten we dat als gemeente eens op een goede manier gaan bekijken.’ En dat gebeurt momenteel.

Transformatieparken In Kaart

De parken die nauwelijks nog een recreatieve functie hebben en waarvoor dus een andere bestemming wenselijk is, vindt u hieronder.

- | | | |
|------------------|-------------------|----------------------|
| 1. De Tip (Norg) | 8. Mooi Schipborg | 15. Marterhaar |
| 2. Panda Rosa | 9. De Eexterkoele | 16. Koekangerveldweg |
| 3. Bos en Duin | 10. De Hullen | 17. Schoonhoven |
| 4. Hullenrode | 11. Nieuwlande | 18. Martensplek |
| 5. Norgerduinen | 12. Zuiderhof | 19. Nuilerveld |
| 6. Oosterduinen | 13. 't Heuveltje | 20. Ermerzand |
| 7. Holle Drift | 14. De Lariks | 21. De Tip (De Kiel) |

*De parken bevinden zich in verschillende fases van het programma. De definitieve besluitvorming moet in veel gevallen nog plaatsvinden.

