

Het transformatieproces in 4 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1 Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

De gemeente bepaalt welke vakantieparken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen en neemt ze op in haar planning. Parken kunnen bij de gemeente aangeven dat zij getransformeerd willen worden.

STAP 2 Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park zover zijn dat ze kunnen en willen transformeren, wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Hierin wordt bekeken of duidelijk is wie de gesprekspartners zijn (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen). Hieruit komt een inschatting voor de kansrijkheid van transformatie met een lijst van aandachts- en uit te werken punten.

STAP 3 Bepalen welke van de bij stap 2 genoemde punten bepalend zijn voor het vervolg

Sommige aandachtspunten zijn bepalend voor de vraag of transformatie wel of niet kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerste worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

STAP 4 Tussenbesluit 1

Als de vorige stappen zijn uitgevoerd zijn er twee uitkomsten denkbaar:

- ‘Go’: het transformatieproces kan verder en er wordt een proces-overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomst staan de stappen die genomen moeten worden beschreven, 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 gemeente en het park stellen zo’n proces-overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en ondertekenen deze; dit is een voorwaarde voor het vervolg. De Taskforce faciliteert, de provincie wordt geïnformeerd.

- ‘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.

FASE 2: BEPALEN STREEFBEELD

De stappen 5, 6 en 7 gaan over de uitvoering van alles dat in de intentieovereenkomst is opgenomen en leiden gezamenlijk tot stap 8: de realisatie-overeenkomst.

STAP 5 Het bepalen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe voegen we meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toe, enzovoort. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage van gemeente). De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De provincie wordt ook betrokken en de Taskforce ondersteunt waar nodig.

STAP 6 Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld wat in stap 5 is bedacht, moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Er is een methode bedacht om dat te doen, met ondersteuning van adviseurs die de kosten berekenen en de waardestijging kunnen taxeren. Omdat nog niet alle kosten bekend zijn, zal dit op hoofdlijnen gebeuren.

Nota Bene: het resultaat van stap 6 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 5 en omgekeerd.



STAP 7 **Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden**

Wanneer uit de eerdere stappen blijkt dat de waardestijging flink groter is dan de te maken kosten, kan de gemeente ervoor kiezen om te gaan verevenen. Wat dat betekent is bij de uitgangspunten beschreven. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal het park moeten onderzoeken op welke wijze zij de vereveningsbijdrage gaat betalen.

STAP 8 **Tussenbesluit 2**

In deze stap worden het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) 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 (er is een sjabloon beschikbaar) en tekenen deze. Dit is een voorwaarde voor het vervolg.

FASE 3: OPSTELLEN TRANSFORMATIEPLAN

STAP 9 **Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan**

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De onderbouwing van het streefbeeld, 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.
- Het vastleggen 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 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.

FASE 4: BESTEMMINGSPLAN EN UITVOERING

STAP 11 **Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan)**

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is een logisch voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast. Het park neemt het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage gemeente). De gemeente neemt deel en stimuleert.

STAP 12 **Het bepalen van de te volgen strategie voor de bestemmingsplanprocedure**

De gemeente heeft de wettelijke taak een bestemmingsplanprocedure te doorlopen, de provincie moet dat plan toetsen. 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 **Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure**

STAP 14 **Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan**

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

