



# Transformatie Nuilerveld: bijeenkomst voor alle eigenaren op 10 mei 2025

Gemeente heet u van harte welkom in deze vergadering, georganiseerd door de gemeente Hoogeveen

Teun Veger, projectmanager gemeente Hoogeveen

René van der Weide, programmamanager gemeente Hoogeveen

Han Meijerink, senior beleidsmedewerker ruimtelijke ordening gemeente Hoogeveen

# Programma van deze ochtend



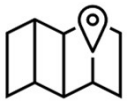
- **9:30 Inloop**

- **9:40 Start presentatie**

- Wat is er gebeurd in het afgelopen jaar?
- Wat is transformatie?
- Stappenplan en stand van zaken transformatie Nuilerveld
- Wat betekent de brief van Mona Keijzer voor een eigenaar?
- Omgevingsprogramma en de vereveningsbijdrage
- De anterieure overeenkomst en betaling van de vereveningsbijdrage



- **10:30 Pauze**

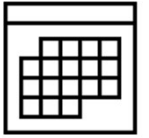


- **10:40 Presentatie van de voorlopige plankaart en toelichting nieuwe regels in CONCEPT**

- **11:15 Ruimte voor vragen en uitloop**

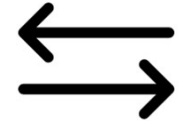
- **11:30 Einde**

# Ten opzichte van 1 jaar geleden



- Licht er een **nieuwe voorlopige plankaart** en zijn regels verder uitgewerkt
- Licht er een **concept transformatieplan** waarover overleg plaatsvindt met de transformatiecommissie
- Licht er een **brief van minister Keijzer** over wonen in een recreatiewoning
- Is de **structuurvisie ter inzage** gelegd en zijn zienswijzen ingediend
- Is de **bepaling van de kosten** gewijzigd
- Zijn de **mogelijkheden van betaling** uitgewerkt
- Zijn **onderzoeken** uitgezet
- Is de **planning verder uitgewerkt**

# Transformatie



- Is **vrijwillig**
  - Elke eigenaar kiest zelf of hij/zij/hen meedoet met transformatie
- Van **recreatie** naar **wonen**, maar:
  - Parkachtige karakter willen we behouden
- **Recreatie bij woonfunctie** mag voor wie nu recreëert
  - Recreanten die meedoen aan de transformatie, mogen er blijven recreëren
  - Wonen bij een recreatieve functie mag niet, behoudens eventuele regeling minister Keijzer (mits van toepassing)
- Meer **bouwmogelijkheden**, van 100 naar 130 m<sup>2</sup>
  - Voor levensloopbestendig, bijv. slaapkamer of badkamer begane grond, mantelzorg
  - Duidelijke regels voor bebouwing, wat en waar wel en waar niet
- Beschermen van **waardevol groen**
  - Voor zowel bewoners als recreanten verbetert de kwaliteit van het groen

# Waarom transformeren?

Recreatiewoningen mogen nu alleen  
tijdelijk bewoond worden met  
gedoogbeschikking

Transformatie biedt zekerheid en  
stabiliteit voor bewoners

Waarde van de recreatiewoningen  
kan stijgen door legale woonstatus

Later transformeren? Kan, maar  
moet via aparte wijzigingsprocedure  
(Kosten: vereveningsbijdrage + leges  
+ evt bijkomende kosten)

# Stappenplan en CONCEPT planning

CONCEPT Planning transformatie Nuilerveld		Vóór 2025	2025				2026				2027			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
<b>1 Verkennende fase</b>														
<b>2 Transformatieplan en Anterieure Overeenkomst</b>														
2.1	Transformatieplan opstellen													
	- Kwaliteitsimpuls concreet maken													
	- Opnemen in het transformatieplan, hierover overeenstemming bereiken													
	- Toetsing van het plan bij de provincie													
2.2	Anterieure overeenkomst													
2.3	Mogelijke onderzoeken													
2.4	Informatiebijeenkomst 2x op het park													
2.5	Park en college stemmen in met Transformatieplan en AOK													
<b>3 Ruimtelijke procedure</b>														
3.1	Planregels en plankaart voor omgevingsplan opstellen													
3.2	Informatiebijeenkomst wijziging omgevingsplan													
3.3	(indien van toepassing) onderzoeken uitvoeren tbv procedure													
3.4	Collegebesluit ontwerp wijziging omgevingsplan													
3.5	Ter inzagelegging													
3.6	Zienswijzen behandelen en opstellen zienswijzennota													
3.7	Raadsbesluit wijziging omgevingsplan													
3.8	Mogelijke proceduretijd													
<b>4 Realisatie</b>														
4.1	Uitvoering van maatregelen uit het transformatieplan													
<b>5 Toezicht en handhaving</b>														
5.1	Toeziën op de naleving van de afspraken uit het transformatieplan en AOK													

*Voortgang is afhankelijk van veel factoren!*

*Overeenstemming over het transformatieplan in samenwerking park-gemeente, voldoende draagvlak en toetsing door de provincie zijn de belangrijkste stappen*

*Planning is daarom geen vaststaand gegeven*

# Waar werken we nu aan?

- Samen met transformatiecommissie en bestuur vereniging
- Belangrijke spelregels
- Kwaliteitsimpuls, waaronder:
  - Groen
  - Veiligheid
  - Riolering
  - Postbezorging
- Andere onderwerpen



# Ruimte voor vragen (1)



- Zijn er vragen over dit eerste gedeelte?
- Hierna:
  - Brief minister Keijzer
  - Omgevingsprogramma en verevening
  - Anterieure overeenkomst
  - Betalingsmogelijkheden
  - (pauze)
  - Plankaart in concept





# Brief minister Keijzer

- Verzoekt gemeenten **niet handhavend op te treden** tegen permanente bewoning op vakantieparken
- **Werkt een instructieregel uit, die is er nu nog niet**
- (Meerderjarige) bewoners van een recreatiewoning die op **16 mei 2024 aantoonbaar woonachtig zijn** in de recreatiewoning, krijgen mogelijk een gedoogvergunning, bestemming wijzigt niet
- Is géén transformatie, géén permanente oplossing
- Is persoonsgebonden, dus vervalt bij verkoop of vertrek
- Levert géén kwaliteitsimpuls, geen verruiming bouwen

# Wat zijn dan uw opties?

## 1. U woont permanent

Uw situatie	U kiest voor	Voor- nadelen
Woont permanent	Transformatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Permanente oplossing met mogelijke waarde stijging</li> <li>+ Mogelijkheden om te bouwen, meer m<sup>2</sup>'s voor bijv. extra slaapkamer</li> <li>+ Subsidies voor verduurzaming (ISDE), financiering eenvoudiger</li> <li>+ Meer bebouwingsoppervlak: kan handhaving op bouwwerken voorkomen</li> <li>- Vereveningsbijdrage max. 6.500 euro</li> <li>- Kosten voor verbeteringen aan uw woning en park</li> </ul>
Woont permanent vóór 16 mei '24	Gedoo- beschikking	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Geen vereveningsbijdrage</li> <li>+ Geen investeringen in kwaliteitsimpuls</li> <li>+ Tijdelijke oplossing zonder (grote) inspanning van uw kant</li> <li>- Wordt weer recreatief na verkoop / verhuizing, geen waarde stijging</li> <li>- Minder bebouwing, meer kans op handhaving</li> <li>- Mogelijk kosten voor verbeteringen aan uw woning en park</li> </ul>
Woont permanent ná 16 mei '24	Niet meedoen	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Geen kosten voor transformatie</li> <li>- U mag hier niet wonen, niets doen levert u geen oplossing</li> <li>- Gemeente zal handhavend optreden</li> <li>- Kosten voor woonruimte elders</li> </ul>

# Wat zijn dan uw opties?

## 2. U bent recreant

Uw situatie	U kiest voor	Voor- nadelen
Bent recreant	Transformatie	<ul style="list-style-type: none"><li>+ U mag blijven recreëren, kunt hier gaan wonen (nu of in de toekomst)</li><li>+ Waardestijging</li><li>+ Mogelijkheden om te (ver-)bouwen</li><li>- Vereveningsbijdrage</li><li>- Mogelijke kosten voor verbeteringen aan uw woning / park</li><li>- Mogelijk stijgt uw WOZ waarde</li></ul>
Bent recreant	Doet niet mee	<ul style="list-style-type: none"><li>+ U mag blijven recreëren, niet wonen</li><li>+ Geen kosten voor transformatie, behoudens evt invulling randzone</li><li>- Geen waardestijging</li><li>- Geen extra bouwmogelijkheden</li><li>- Te veel bebouwing? Mogelijk handhaving gemeente</li><li>- Mogelijk kosten voor oplossen strijdigheden</li></ul>

# Kosten

## Transformeren

- Verevening max 6.500 euro en waardevermeerdering
- Kwaliteitsimpuls (o.a. randzone 5 meter)
- Aanpassingen woning aan BBL
- Aanpassingen om te voldoen aan 130m<sup>2</sup>

## Niet-transformeren

- Aanpassingen om te voldoen aan 100m<sup>2</sup>
- Geen waardevermeerdering
- Voldoen aan 10 meter randzone

*Totale kosten worden nader uitgewerkt en moment van tekenen is er duidelijkheid*

# Draagvlak: wanneer gaan we door met transformatie?

- Gemeente Hoogeveen zet transformatie door bij een **ruime meerderheid** die meedoet aan de transformatie
- Geen vast percentage of aantal
- *Bij onvoldoende deelname:*
  - Geen transformatie
  - Terug naar verplichte invulling randzone van 10 meter
  - Terug naar 100m<sup>2</sup> bebouwing
  - Mogelijke handhaving op onjuist gebruik, illegale bebouwing, te veel bebouwing, bebouwing in de randzone

# Omgevingsprogramma

## **Omgevingsprogramma:**

- Waaraan wordt de vereveningsbijdrage besteed

## **Herziening van het besluit:**

- Reacties op de structuurvisie
- Juridische risico's
- Systematiek is veranderd

# Werkwijze

Verevening  
gebaseerd op  
taxatie

25% van  
mogelijke  
waardestijging

Geen plankosten  
verhalen op  
eigenaren

Plafondbedrag  
maximaal  
€6.500

# Ruimte voor vragen (2)



- Zijn er vragen over dit tweede gedeelte?
- Hierna:
  - Anterieure overeenkomst
  - Betalingsmogelijkheden
  - (pauze)
  - Plankaart in concept



Anterieure  
Overeenkomst:  
transformatie  
recreatiewoningen



# Wat is een anterieure overeenkomst?

Juridische afspraak vóór wijziging  
omgevingsplan

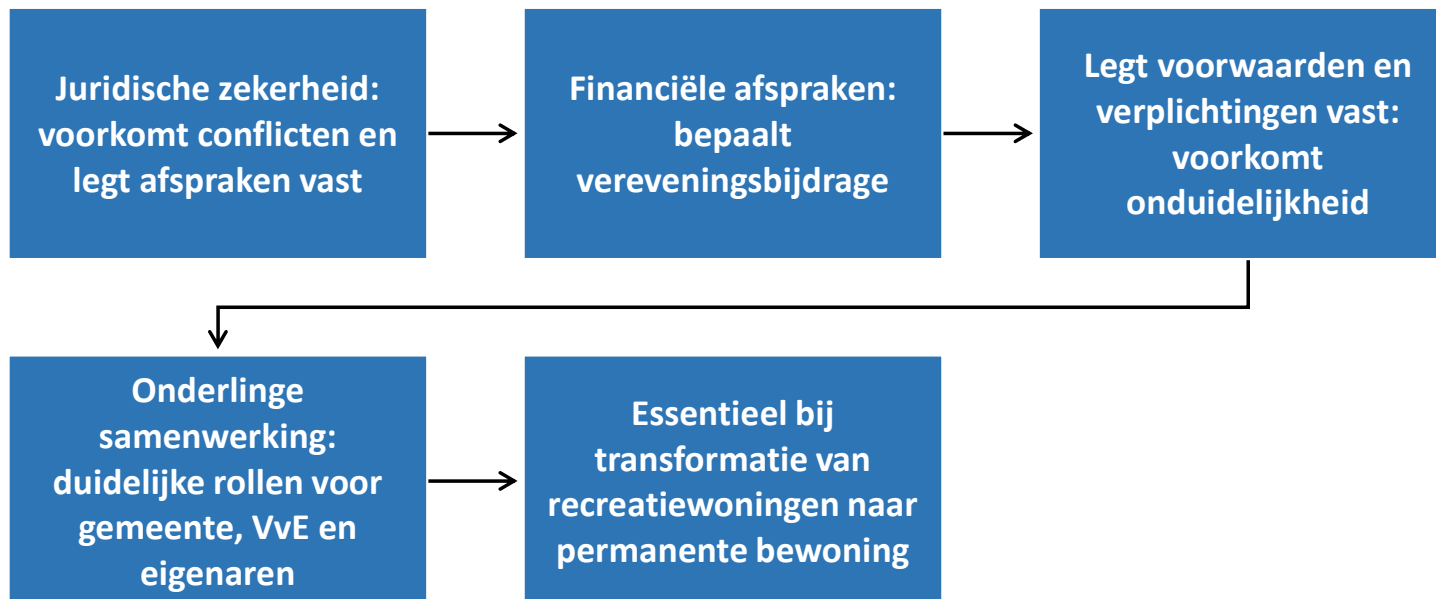


Regelt voorwaarden en financiële  
afspraken



Voorkomt juridische onzekerheden  
tijdens transformatie

# Waarom sluiten we een anterieure overeenkomst af?



# Belangrijk voor eigenaren

Permanente woonbestemming na transformatie



Kosten, maar afbetalingsregeling mogelijk



Nieuwe eigenaren blijven gebonden aan de afspraken



Erfpachtsituatie vereist akkoord van beide partijen



Gemeente, VvE en eigenaren hebben eigen verantwoordelijkheden

# Duur en beëindiging

Overeenkomst geldig  
tot transformatie is  
afgerond

Kan aangepast  
worden bij  
wetswijzigingen of  
onvoorziene  
omstandigheden

Gemeente houdt  
toezicht op naleving

# Scenario's Betalingstermijnen Verevening

**Disclaimer:** De gemeente heeft een ambtelijk voorstel opgesteld, maar dit vereist nog een bestuurlijke beslissing. Er kunnen op dit moment geen rechten aan worden ontleend, maar we willen u wel graag alvast informeren en toelichting geven

## **Scenario 1: Volledige betaling ineens**



Betaling van het gehele  
bedrag max (€6.500) in één  
keer



Binnen een redelijk  
termijn na goedkeuring  
van de omzetting



Geen verdere  
verplichtingen na  
betaling

## Scenario 2: Gespreide betaling (3 jaar)



Aflossing in 10  
maandelijkse termijnen per  
jaar, gedurende 3 jaar



Geen rente bij tijdige  
betaling



Bij betalingsachterstand  
mogelijk rente en  
incassokosten



Automatische incasso voor  
gemak



# Scenario 3: Maatwerk

Individuele  
betalingsregeling op  
basis van financiële  
situatie

Vereist een financieel  
plan en onderbouwing

Beoordeling per  
aanvraag door de  
gemeente

Geschikt voor  
uitzonderlijke  
omstandigheden (laag  
inkomen, werkloosheid,  
ziekte, etc.)

# Ruimte voor vragen



- Max. 20 minuten voor vragen
- Zijn er vragen over dit gedeelte?
- Hierna:
  - Koffiepauze van 10:30 tot 10:40
  - Plankaart in concept

# Pauze

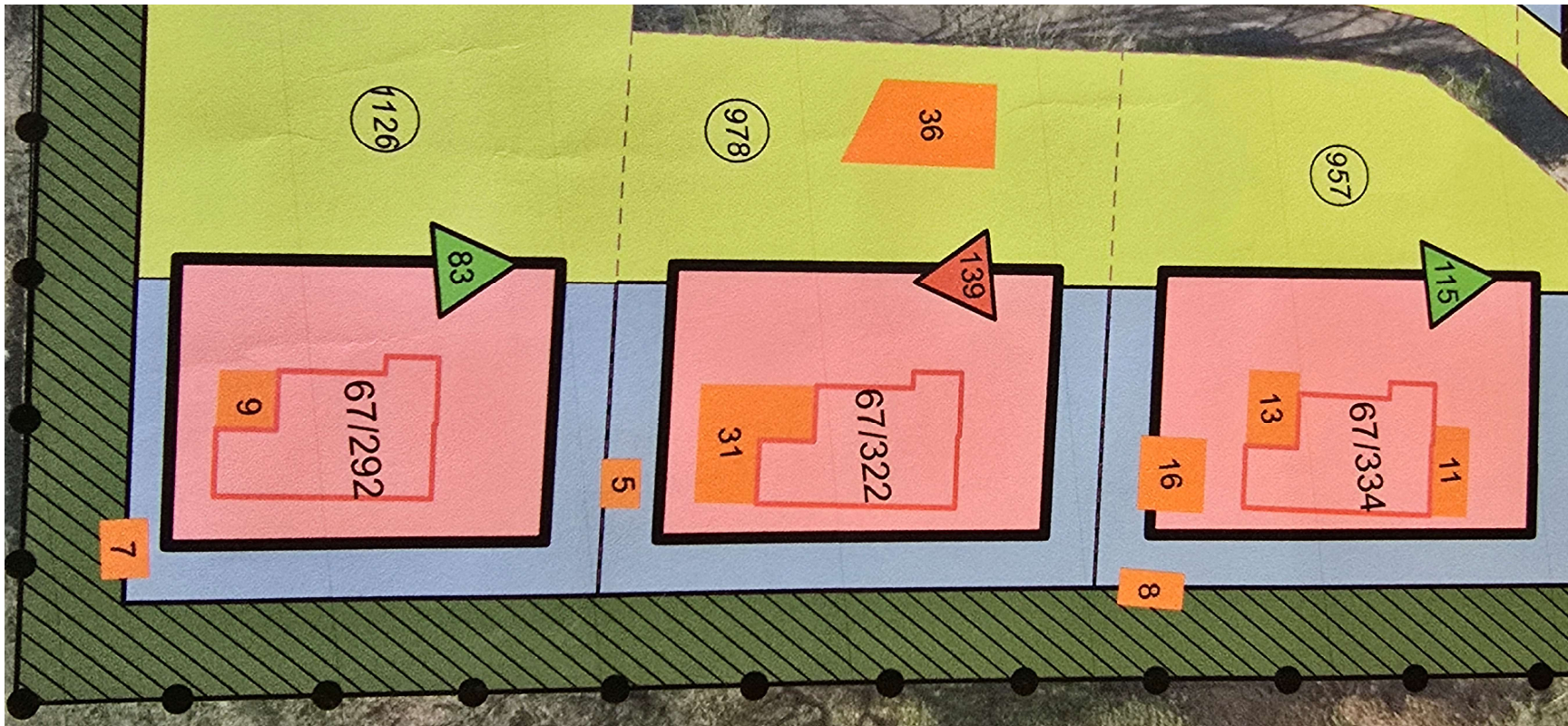
- Korte pauze van 10:30 tot 10:40



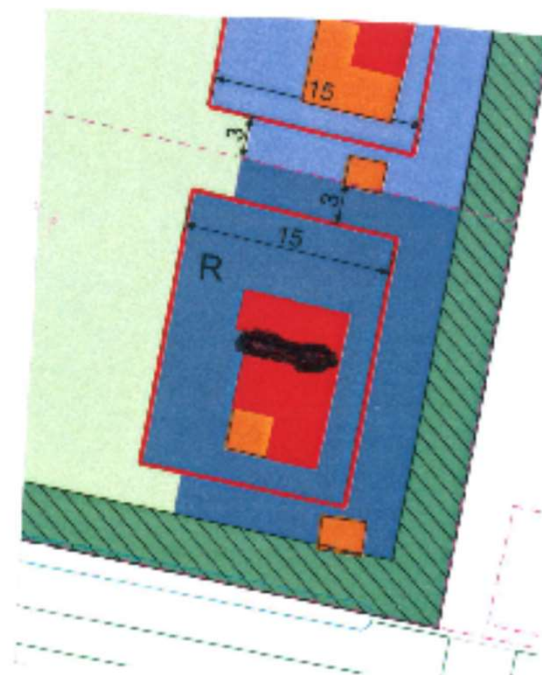




# Voorbeeld uitwerking plankkaart



# Voorbeeld uitwerking recreatief



# Concept-planregels vanuit ruimtelijke uitgangspunten

## Planregels o.a. :

- Regels voor (extra) bebouwing en gebruik (o.a. maximum oppervlakte)
  - Totale bebouwing maximaal 130 m<sup>2</sup>, waarbij hoofdgebouw maximaal 100 m<sup>2</sup>
- 1 woning per kavel, geen woningsplitsing
- Bouwvlakken voor hoofd- en aan- en bijgebouwen/overkappingen
  - Werkingsgebieden -> kaart
- Geen vergunningvrij bouwen
- Regels voor groen en natuur (groen en bomen beschermen)
- Landschappelijke en ecologische inpassing (randzone 5 meter)
- Kwaliteitsimpuls (optelsom van diverse punten o.a. beheerplan vennen)
- Bedrijf/beroep-aan-huis-regeling uitsluiten dan wel behoorlijk inperken
- Verharding reguleren (klimaatadaptatie en minder verstenning)
- Bevorderen groene erfafscheidingen

# Procedure

- Opstellen/afronden groeninrichtings- en beheerplan **(Q2 2025)**
- Uitvoeren onderzoeken omgevingsaspecten **(Q2-Q3 2025)**
- Opstellen/afstemmen planregels op Omgevingswet **(Q2-Q3 2025)**
- Opstellen ontwerp-wijziging omgevingsplan **(Q2-Q3 2025)**
- Besluitvorming college ontwerp (mits AOK afgerond) **(Q4 2025)**
- Terinzagelegging ontwerp **(Q1 2026)**
- Vaststelling door raad **(Q2-Q3 2026)**
  - Proceduretijd 6-8 maanden, maar mede afhankelijk van zienswijzen en beroep



# Vragen?

- Bedankt voor uw aandacht
- Bij vragen graag contact opnemen met de transformatiecommissie van de vereniging Nuilervennen
- Transformatiecommissie is ons aanspreekpunt en bundelt vragen
- Voor persoonlijke vragen:
- [vvp@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:vvp@dewoldenhoogeveen.nl)

## FOKKE & SUKKE NEMEN DEEL AAN DE CLUBVERGADERING

DAT NEMEN WE MEE  
NAAR DE VOLGENDE  
VERGADERING

JA, GOED ZO  
NET ALS DE VORIGE KEER



RGvT