

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 32186-2022

Onderwerp: Kaders voor het transformeren van vakantieparken

2022 / 32186-2022	
Auteur	: Imane Loihabi
Domein/tema	: Ruimte
E-mail	: Imane.Loihabi@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F. J. M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Kaders voor het transformeren van vakantieparken

Voorstel

1. In te stemmen met het afwegingskader Transformeren van vakantieparken

Inleiding

De voormalige gemeente Landerd is op 1 oktober 2019 van start gegaan met het project vitale en toekomstbestendige recreatieparken. In het kader van het project wordt er per park naar een maatwerkoplossing gezocht. In oktober 2021 heeft één recreatiepark een verzoek ingediend bij de voormalig gemeente Landerd om middels een bestemmingswijziging het wonen op het park mogelijk te maken. Dit verzoek is 'on hold' gezet, omdat de gemeente Maashorst nog geen kaders heeft om verzoeken te toetsen voor het wijzigen van de bestemming op een recreatiepark. Daarom heeft het projectteam vitale en toekomstbestendige recreatieparken een afwegingskader opgesteld dat bestaat uit voorwaarden en uitgangspunten waar een verzoek van een recreatiepark aan moet voldoen voordat er onderzocht wordt of een recreatiepark geschikt is voor een eventuele transformatietraject waarbij wonen mogelijk wordt gemaakt.

Vanuit de toeristisch recreatieve visie van de gemeente Maashorst is het doel om de verblijfsmogelijkheden voor toeristen zoveel mogelijk te behouden en te vitaliseren. Het uitgangspunt is in de gemeente Maashorst altijd recreatie. Bij het omzetten van een recreatiepark naar een woonfunctie is het uitgangspunt dat de gemeente Maashorst alleen bij hoge uitzondering en onder voorwaarden meewerkt. Middels de voorwaarden en uitgangspunten uit het afwegingskader kan de gemeente Maashorst verzoeken beoordelen om een transformatieproces op het desbetreffende park in gang te zetten en eventueel het wonen op een recreatiepark toe te staan.

Indien het verzoek voldoet aan de voorwaarden en uitgangspunten zal het transformatieproces in gang gezet worden. Gedurende het transformatieproces zal er een haalbaarheidsstudie plaatsvinden en kan het zijn dat er vervolgonderzoek nodig is. Uit de haalbaarheidsstudie en de onderzoeken kan dan alsnog blijken dat desbetreffende park niet geschikt is voor transformatie. Het in gang zetten van het transformatieproces wil dus niet zeggen dat transformatie ook daadwerkelijk mogelijk is. Ook zal het recreatiepark genoeg financiële middelen moeten hebben om de transformatie te kunnen financieren. Het besluit van de Provincie Noord-Brabant weegt ook mee in het transformatieproces.

De volgende randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgenomen in het afwegingskader:

Randvoorwaarden

- Niet toeristisch toekomstperspectief;
- locatie en omgeving vakantiepark (bestaande locatie in nabijheid van de kern);
- omgevingsdialoog.

Uitgangspunten:

- Het initiatief komt vanuit de parkbesturen, parkeigenaren of verenigingen;
- maatwerk: één park, één plan;
- meerwaarde, behoefte aan de nieuwe functie moet goed te onderbouwen zijn, bestaande knelpunten worden opgelost en een kwaliteitsimpuls voor het park en de omgeving;
- kosten en verevening, alle kosten zijn voor rekening van het park. Ook heeft de eigenaar van een recreatiewoning een planologisch en financieel voordeel vanwege de transformatie. De gemeente kan per verzoek er voor kiezen om deze kosten te verevenen, oftewel het park wordt gevraagd om een financieel bijdrage te doen aan de gemeente. De gemeente bepaald waar deze kosten aan uit worden gegeven op het gebied van recreatie en toerisme.
- Woningbouwprogramma, het transformeren van een recreatieparken mag nieuwbouwprojecten niet in het geding brengen. De provincie Noord-Brabant bekijkt per verzoek of het aantal recreatiewoningen meegeteld worden in het woningbouwprogramma. Indien het aantal recreatiewoningen worden meegeteld is transformatie niet mogelijk. Indien het aantal recreatiewoningen niet mee worden geteld kan er een transformatieproces in gang gezet worden, mits er voldaan wordt aan de andere voorwaarden en uitgangspunten.

Het gaat om plannen, initiatieven of verzoeken van recreatieparken waarbij de gemeente wordt gevraagd om mee te werken aan het transformeren van een recreatiepark naar een bestemming dat wonen mogelijk maakt. Verzoeken van een individuele eigenaar van een perceel op een recreatiepark voor een bestemmingswijziging van alleen hun eigen recreatiewoning vallen niet onder het afwegingskader. Het gaat dus alleen om plannen van een parkeigenaar, bestuur of vereniging voor het totale recreatiepark.

Beoogd effect

Het kunnen toetsen van verzoeken van recreatieparken voor het in gang zetten van een transformatieproces.

Argumenten

1. *De gemeente Maashorst heeft nog geen kaders waar verzoeken van recreatieparken aan getoetst kunnen worden.*



Aan de hand van de voorwaarden en uitgangspunten uit het afwegingskader kunnen verzoeken getoetst worden.

2. *In het kader van het project vitale en toekomstbestendige recreatieparken bieden we maatwerk per park.*
We willen de recreatieparken in de Maashorst vitaliseren, en kaders bieden om positief te ontwikkelen. Per park kijken we naar een maatwerkoplossing.
3. Middels het afwegingskader kan precedentwerking worden voorkomen.
Een afwegingskader voor het transformeren van recreatieparken voorkomt precedentwerking. In dit afwegingskader is nog wel ruimte aangehouden voor maatwerk.
4. *Er is sprake van een krapte op de woningmarkt.*
Het legaliseren van de permanente bewoning kan voorkomen dat er extra woningzoekenden bijkomen in de gemeente Maashorst. De reden hiervoor is dat bij handhaving van permanente bewoning op een park de krappe reguliere woningmarkt meer belast gaat worden.
5. *Alleen vakantieparken die niet vitaal zijn en geen toeristisch toekomstperspectief hebben kunnen eventueel in aanmerking komen.*
Het uitgangspunt voor een recreatiepark blijft altijd recreatie, maar als een recreatiepark geen recreatieve waarde meer heeft en middels ontwikkelingen en investeringen geen mogelijkheid meer heeft om vitaal te worden, kan een transformatie eventueel een maatwerkoplossing zijn.
6. *Ook de omgeving wordt meegenomen in de transformatie.*
De locatie en omgeving zijn een van de belangrijkste factoren bij het bepalen of een transformatie mogelijk is. Ook is de omgeving van het park bepalend voor het type functie dat mogelijk is op die locatie en de voorwaarden die opgenomen zullen worden in het transformatieplan. Het omgevingsdialoog is ook een verplichte onderdeel voor het indienen van een transformatieverzoek.
7. *Het voldoen aan de voorwaarden en uitgangspunten wil niet altijd zeggen dat er ook daadwerkelijk een transformatie plaats zal vinden.*
Als een verzoek voldoet aan de voorwaarden en uitgangspunten uit het afwegingskader zal het transformatieproces in gang gezet worden. Dit proces bestaat uit verschillende fases, per fase wordt er een tussenbesluit genomen. Het in gang zetten van het transformatieproces wil niet zeggen dat er ook daadwerkelijk een transformatie plaats zal vinden. Er moet namelijk nog een haalbaarheidsstudie plaats vinden en er kunnen onderzoeken uitgevoerd worden. Hieruit kan alsnog blijken dat transformatie op het park niet mogelijk is.

Kanttekeningen

1. *Het transformeren van een vakantiepark is een intensief en complex proces.*
Het onderzoeken of het transformeren van een vakantiepark naar een andere bestemming mogelijk is, kost veel tijd, is veelzijdig en het traject is complex.
2. *De gemeente Maashorst heeft nog geen ervaring met het transformeren van vakantieparken.*

Er is eerder nog geen transformatieproces in gang gezet in de gemeente Maashorst. Echter zal het afwegingskader ons helpen hoe het proces doorlopen zal worden. Ook krijgen we ondersteuning vanuit het Aanjaag- en Expertteam Transformatie Vakantieparken van De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

3. *Het toevoegen van woningen kan een negatief invloed hebben op het woningbouwprogramma.*

Het transformeren van een recreatiepark naar een woonbestemming mag andere nieuwbouwprojecten niet in het geding brengen. Echter moeten we per verzoek van een transformatietraject in gesprek gaan met de provincie Noord-Brabant om te bespreken of het aantal recreatiewoningen wel of niet meegeteld zal worden in het woningbouwprogramma. Indien het aantal huisjes van desbetreffende park meetellen in het woningbouwprogramma zal het transformatieproces niet in gang gezet worden.

Financiën

Als een verzoek in aanmerking komt voor het in gang zetten van het transformatieproces is een initiatiefnemer verantwoordelijk voor alle kosten die gemaakt worden. Ook de procesbegeleidingskosten.

Duurzaamheid

Indien er wordt besloten dat het transformatietraject in gang gezet zal worden staat daar een kwaliteitsverbetering tegenover. Duurzaamheid kan daar een onderdeel van zijn. Afspraken hierover worden per transformatieplan gemaakt.

Participatie

Indien een recreatiepark een verzoek indient moet de omgeving actief betrokken worden bij het plan, bijvoorbeeld het voeren van een omgevingsdialoog is verplicht.

Communicatie

Het afwegingskader zal via gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt en zal op de gemeentelijke website worden geplaatst. De parkeigenaren zullen geïnformeerd worden over het afwegingskader.

Vervolg

Na vaststelling van dit afwegingskader zal het eerste verzoek dat door een park wordt ingediend getoetst worden aan dit afwegingskader.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Afwegingskader transformeren van vakantieparken

Bijlagen ter informatie

1. [Klik of tik om tekst in te voeren.](#)

Maashorst, 13 september 2022



Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer: 32186-2022

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 13 september 2022:

gelet op artikel ; 4:81 Awb

b e s l u i t

In te stemmen met het afwegingskader transformeren vakantieparken.

Vastgesteld in de openbare vergadering 20 oktober 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. G.J. de Graaf

drs. P.L.A. Rüpp