



Afwegingskader en voorwaarden transformeren van vakantieparken

20-10-2022

maashorst 

1. Inleiding

1.1. Gemeente Maashorst

De gemeente Maashorst profileert zich als toeristisch recreatieve gemeente waarbij natuurgebied De Maashorst zich ontwikkelt tot aantrekkelijkste natuurgebied van Noord-Brabant. De gemeente Maashorst heeft de ambitie om de meest toeristische en recreatieve gemeente van Brabant te worden. Het groot aantal recreatieparken draagt daar in belangrijke mate aan bij. De recreatieverblijven bieden toeristen in de gemeente Maashorst verblijfsaccommodaties voor de vrije tijdsontspanning, rust en vakantie. Echter wordt een deel van de recreatiewoningen gebruikt voor (tijdelijke) permanente bewoning wat een impact kan hebben op de beschikbare recreatiewoningen. Het permanent bewonen van een recreatiewoning is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Daarom is in 2019 het project vitale en toekomstbestendige recreatieparken opgepakt, met als doel om de kwaliteit op de recreatieparken te verbeteren, te vitaliseren en parken creëren die aan de geldende wet- en regelgeving voldoen. Het uitgangspunt van het project is voor elk park een maatwerkplan maken. Er zijn recreatieparken die momenteel nog maar minimaal gebruikt worden conform de geldende bestemming. Bij deze parken zullen we een afweging moeten maken wat de meest wenselijke (toekomstige) bestemming voor deze parken zal zijn.

Het gaat om recreatieparken die minder of niet vitaal zijn en geen recreatief toekomstperspectief hebben. Een bestemmingsplanwijziging kan hiervoor een oplossing bieden. De bestaande knelpunten worden hiermee opgelost en het transformeren moet een meerwaarde hebben voor het totale gebied.

Dit afwegingskader kan de gemeente Maashorst gebruiken bij recreatieparken waarbij wordt overwogen om eventueel wonen toe te staan op het park. Het zoeken naar een andere invulling kan zorgen voor nieuwe kansen, reguleren en opruimen.

Twee vragen spelen hierbij een belangrijke rol:

1. Wat is de toeristische **kwaliteit** van het park?
2. Wat is het toeristisch **toekomstperspectief** van het park?

1.2. Doel

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 werkt de gemeente Maashorst alleen bij hoge uitzondering en onder voorwaarden mee. Middels de voorwaarden en uitgangspunten in dit afwegingskader kan de gemeente Maashorst verzoeken beoordelen om een transformatieproces op het betreffende park in gang te zetten en eventueel het wonen op een recreatiepark toe te staan.

In hoofdstuk 5 van dit afwegingskader zijn de voorwaarden en uitgangspunten te vinden waar een verzoek aan moet voldoen. Indien het verzoek voldoet aan de voorwaarden en uitgangspunten zal het transformatieproces in gang gezet worden. Het in gang zetten van het transformatieproces wil niet zeggen dat transformatie ook daadwerkelijk mogelijk is. Gedurende het transformatieproces, zie bijlage 1, zal er een haalbaarheidsstudie plaatsvinden en kan het zijn dat er vervolg onderzoek nodig is. Uit de haalbaarheidsstudie en de onderzoeken kan dan alsnog blijken dat het desbetreffende park niet geschikt is voor transformatie. Ook zal het recreatiepark genoeg financiële middelen moeten hebben om de transformatie te kunnen financieren. Gedurende het transformatieproces zal er in Fase 1 tot en met 3 een tussenbesluit genomen worden, oftewel een GO of NO GO. Indien alle tussenbesluiten een GO zijn dan zal het transformatieproces voortgezet worden en zal in fase 4 de transformatie uitgevoerd worden. Het besluit van de Provincie Noord-Brabant weegt ook mee in het transformatieproces.

Het gaat om plannen, initiatieven of verzoeken van recreatieparken waarbij de gemeente wordt gevraagd om mee te werken aan een toekomst zonder een recreatieve invulling of met een gedeeltelijke recreatieve invulling of te wel 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.

2. Situatie gemeente Maashorst

2.1 Aanpak gemeente Maashorst

In oktober 2019 is de voormalige gemeente Landerd gestart met het project vitale en toekomst bestendige recreatieparken. Het doel van dit project is om vitale en toekomstbestendige recreatieparken te creëren die veilig zijn en aan de wet- en regelgeving voldoen.

Verminderde vitaliteit van recreatieparken verzwakt het economisch potentieel van de recreatiesector. Ook maakt het parken vatbaar voor verloedering en gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaan er situaties op recreatieparken waarbij er sprake is van ondermijning, illegale activiteiten, mensen met een zorgvraag en illegale permanente bewoning. Dit staat haaks op de ambitie van de gemeente Maashorst om de meest groene gemeente en de meest toeristisch en recreatie gemeente te worden in de regio. Om dit te kunnen bereiken voor de gehele gemeente zullen ook de recreatieparken in de voormalig gemeente Uden meegenomen worden in het project.

De taak van de gemeente is om recreatieparkeigenaren te faciliteren en kaders te scheppen die goede ontwikkelingen stimuleren, de kwaliteit van het park verbeteren en ongewenste situaties voorkomen. De gemeente Maashorst werkt daarom intensief samen met de eigenaren, beheerders of VVE's van de recreatieparken. Indien nodig zoeken we samen met hen naar een maatwerkoplossing.

Het uitgangspunt van de aanpak van de gemeente Maashorst is dat we zowel in- en extern op integrale wijze willen werken en dat we samen met eigenaar van de recreatieparken naar een maatwerkoplossing zoeken, bijvoorbeeld het transformeren van een recreatiepark. Belangrijk hierbij is dat we willen komen tot een structurele oplossing voor de problematieken op het park. Zo werken we toe naar situaties op de recreatieparken die voldoen aan de geldende wet en- regelgeving.

3. Relevant beleid

3.1 Provinciaal beleid

Vitaliteitsonderzoek

In 2018 heeft ZKA in opdracht van provincie Noord-Brabant een vitaliteitsonderzoek gedaan naar verblijfsrecreatie in Noord-Brabant. Hieruit is gebleken dat de groei van het aanbod recreatiewoningen in Noord-Brabant de afgelopen jaren groter was dan de vraag. Hieronder een totaal overzicht van de economische vitaliteit van de 199 parken uit het onderzoek.

1. Veel perspectief / hoge kwaliteit – groene parken (44 %). Goed functionerende bedrijven met doorgaans veel schaalgrootte en/of gezonde inkomstenmix. Deze bedrijven hebben vaak een uitstekende toeristische ligging in combinatie met strategisch ondernemerschap
2. Veel perspectief / lage kwaliteit – blauwe parken (4%). Voldoende (potentiële) schaalgrootte om succesvol te zijn en gelegen op locaties met toeristisch recreatieve (ontwikkel)potentie. Echter, het ondernemerschap is 'beherend', en weinig strategisch.
3. Hoge kwaliteit / geen perspectief – gele parken (19%). De technische bedrijfskwaliteit is op orde, maar bijna altijd zijn de parken gelegen op een locatie die toeristisch-recreatief matig en weinig onderscheidend is.
4. Geen perspectief / geen kwaliteit – rode parken (34%). Parken op toeristisch-recreatief zwakke locaties, met weinig fysieke en financiële ontwikkelingsruimte; vaak een (zeer) slecht of geen recreatief ondernemerschap.

De provincie Noord-Brabant heeft een aanjaagteam vitale vakantieparken en zet zich samen met gemeenten, het Rijk en andere betrokken partijen in om de vakantieparken te vitaliseren.

Woonvisie

De gemeente Maashorst zal in kwartaal 3 van 2022 starten met het maken van een actuele woonvisie. In deze woonvisie legt de gemeenteraad de ambities op het gebied van wonen vast en wat er nodig is om die te realiseren. Het transformatieplan voor een recreatiepark moet passen binnen de woonvisie.

Omgevingsverordening

De omgevingsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving in de provincie. De omgevingsverordening zal gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden. Het transformatieplan van een recreatiepark moet passen binnen de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2 Het Rijk

Het Rijk is actief op het thema vakantieparken. Minister Ollongren heeft op 27 januari 2021 samen met vertegenwoordigers uit het veld de Actie-agenda vakantieparken 2021-2022 getekend. Deze Actie-agenda is een opvolging van Actie-agenda 2018-2020. Deze Actie-agenda heeft er toe geleid dat Provincies, gemeenten en andere betrokken organisaties actief aan de slag zijn gegaan met het thema en meer inzicht gekregen hebben. Dit zorgde voor meer bewustwording bij bestuurders. Met de actie-agenda van 2018 tot 2020 is een stevig fundament gelegd. Met de Actie-agenda 2021-2022 wordt voortgebouwd aan de successen en worden leerpunten uit de vorige Actie-agenda meegenomen. Het doel van Actie-agenda is om diverse problemen die er op recreatieparken spelen verder op te pakken en het delen van kennis en expertise met belanghebbende partijen.

De inzet van de Actie-agenda 2021-2022 bestaat uit vijf hoofdlijnen:

- Vakantieparken aantrekkelijk houden;

- Passende oplossingen voor mensen die nu op de parken (permanent) wonen;
- Voorkomen van excessen en uitbuiting van kwetsbare groepen;
- Inzet op veilige parken zonder criminaliteit en ondermijning;
- Voor de toekomst kijken of het combineren van maatschappelijke functies van vakantieparken mogelijk is.

De vraagstukken rond vakantieparken vragen om een integrale aanpak. De acties uit de Actie-agenda 2021-2022 zijn langs onderstaande drie hoofdlijnen gestructureerd naar thema:

1. **Park en mens in beeld** – Informatie over park en mens wordt verder ontsloten. Deze data moet beter toegankelijk worden voor betrokken overheden, zodat betrokken partijen beter inzichten krijgen in de opgaven.

2. **Toereikend instrumentarium** – Betrokken partijen hebben behoefte aan effectief beleid en werkbare instrumenten voor de uitvoering.

3. **Lerend netwerk** – Kennis wordt verder ontwikkeld en ervaringen worden met elkaar gedeeld. Door een steviger netwerk te creëren, versterken we de uitvoering.

Ook is er een expert- en aanjaagteam transformatie vakantieparken die gemeenten ondersteunt bij het transformeren van niet vitale recreatieparken. Voor een transformatie is expertise vereist waar het expert- en aanjaagteam kan helpen bij het oplossen van knelpunten.

4. Motieven transformatieproces

“Het zoeken naar een andere invulling en/of bestemming voor een niet vitaal vakantiepark, zonder toeristisch-recreatief perspectief”

Toeristisch verhuur levert te weinig op

Vanwege het grote aanbod aan recreatiewoningen, verloedering van recreatieparken, niet vitale recreatieparken, verouderde recreatiewoningen en veranderde behoefte of kwaliteitseisen kan het zijn dat er recreatieparken zijn waar de toeristische verhuur onvoldoende oplevert. Verhuur aan permanente bewoners kan het financieel aantrekkelijk maken voor een parkeigenaar of eigenaar van een recreatiewoning.

Vanwege het grote aanbod aan recreatiewoningen in de regio hoeft een transformatie ook niet altijd nadelig te zijn voor de recreatiewoningmarkt en kan het regionaal aanbod beter in balans gebracht worden met de regionale vraag.

Illegale permanente bewoning

Op een recreatiepark waar zowel mensen recreëren, permanent wonen en waar arbeidsmigranten worden gehuisvest is er sprake van een combinatie van verschillende leefpatronen die onderling mogelijk met elkaar kunnen botsen. Dit kan invloed hebben op de leefbaarheid op het park. De beleving van het verblijf en de reden van het verblijf is voor recreanten anders dan voor permanente bewoners. In de loop der jaren kan de permanente bewoning op het park toegenomen zijn. Als er voor een lange periode niet is gehandhaafd op de permanente bewoning kan het park een permanente karakter hebben gekregen. De permanente bewoning op een park kan er voor zorgen dat recreatief verblijf op het park minder aantrekkelijk is.

Recreatiepark niet vitaal en geen toeristisch toekomstperspectief

Om als gemeente te overwegen of een transformatie een oplossing kan zijn voor een recreatiepark, is het van belang om in beeld te krijgen of een vakantiepark vitaal is of de potentie heeft om nog vitaal te worden. Indien een recreatiepark niet vitaal is en er ook geen toekomstperspectief is om terug te keren naar een toeristisch recreatief park dan kan er overwogen worden om de vakantiepark te transformeren naar een andere bestemming. Bijvoorbeeld een bestemming die wonen mogelijk maakt.

Druk op de woningmarkt

Er bestaat een grote diversiteit aan recreatieparken in de gemeente Maashorst. Denk dan aan verschillende eigendomsconstructies, zowel de ondergrond als de recreatiewoning kan in handen zijn van een parkeigenaar, een grote keten, makelaar, privé personen of vereniging van eigenaren. Sommige recreatiewoningen komen vanwege de luxe en grootte overeen met een reguliere woning, maar er zijn ook recreatiewoningen die simpel, klein en van hout of kunststof zijn gebouwd. Er is niet alleen een diversiteit in recreatiewoningen, maar ook in recreatieparken. Een deel van de recreatieparken heeft toeristische voorzieningen en is seizoensgebonden en een deel van de recreatieparken heeft geen voorzieningen en is gedurende het hele jaar open. Dit soort parken zijn aantrekkelijker voor permanente bewoning. Transformatie van een recreatiepark naar een functie die wonen mogelijk maakt draagt minimaal bij aan het verlichten van de krapte op de huidige woningmarkt. Een groot deel van een recreatiepark zonder toekomstperspectief wordt al permanent bewoond. Het transformeren van het park zorgt dus niet voor extra woningen voor woningzoekenden. Echter kan de woningmarkt meer belast worden indien de gemeente niet wil meewerken aan het transformatieverzoek, omdat er dan extra mensen op zoek zijn naar een reguliere woonruimte.

5. Randvoorwaarden en uitgangspunten

Als een transformatie een oplossing is voor de probleemsituatie op het park kan de gemeente Maashorst daar onder voorwaarden ruimte voor bieden. Met name als de transformatie voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt, een meerwaarde is en voorziet in een maatschappelijke behoefte.

5.1. Randvoorwaarden

Niet toeristisch toekomstperspectief

Een recreatiepark dat niet vitaal is en geen duidelijk toeristisch toekomstperspectief heeft en ook niet de mogelijkheid heeft om een toeristisch park meer te worden kan eventueel in aanmerking komen voor een transformatie. De volgende factoren spelen onder andere hierbij een rol:

- Het park voldoet niet aan de wens van de hedendaagse toeristen:
- het park heeft geen of weinig recreatieve waarde;
- het park heeft geen toeristische functie:
- er ontbreken recreatieve voorzieningen;
- de grootte van het park en het aantal recreatiewoningen;
- de constructie van de recreatiewoningen,
- het ontbreken van gemeenschappelijke voorzieningen,
- er wordt niet of nauwelijks gerecreëerd:
- het recreatieve potentieel is beperkt of niet aanwezig;
- de kwaliteit van het park.

Uitgangspunt is dat het park niet de mogelijkheid heeft om middels een ontwikkelplan en investeringen een vitaal toeristisch park te worden. Mocht het park wel een toeristisch perspectief hebben, maar niet vitaal zijn dan wordt op basis van maatwerk het park geïvitaliseerd.

Locatie en omgeving vakantiepark

De locatie en de omgeving van het park zijn onder andere belangrijk om te bepalen of een transformatie mogelijk is. Het transformeren van een recreatiepark is maatwerk, dat houdt in dat als een transformatie kansrijk lijkt er aanvullende voorwaarden betreft de locatie en omgeving opgenomen moeten worden in het transformatieplan. Aan de volgende voorwaarden moet minimaal worden voldaan. De gemeente mag hier gemotiveerd van afwijken.

- Het gaat om een bestaande locatie;
- De locatie en de omgeving van het park is bepalend voor het type functie dat mogelijk is op die locatie en de voorwaarden die opgenomen zullen worden in het transformatieplan;
- Samenhang en nabijheid kern (stedelijk gebied), dus geen solitaire losstaande ontwikkeling;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie;
- Kwaliteit: Het is op de locatie mogelijk om op een goede en veilige manier de nieuwe activiteit plaats te laten vinden.
- Kwaliteit: De stedenbouwkundig en landschappelijk karakter, ook van de directe omgeving, moet versterkt worden;
- Er moet sprake zijn van een kwaliteitsimpuls, de tegenpresentatie moet gelijk zijn aan ruimte voor ruimte;
- Het karakter van het park moet behouden worden (landelijk wonen), ook het aantal woningen op het terrein mogen niet toenemen;
- De transformatie mag geen negatieve invloed of gevolgen hebben voor recreatieparken die in de omgeving liggen of er moeten maatregelen getroffen worden om de dit weg te nemen;
- De provincie Noord-Brabant moet instemmen.

Omgevingsdialoog

Er is een omgevingsdialoog nodig met omwonenden en belanghebbenden en het plan kan rekenen op draagvlak. Middels de omgevingsdialoog krijgt de initiatiefnemer vroegtijdig inzicht in de belangen, de behoeften en de wensen. De omgevingsdialoog moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Omgeving bepalen

De omgeving wordt bepaald door iedereen (omgeving/omwonenden) waarop het initiatief effect kan hebben. Alle eigenaren en/of huurders van opstallen in de omgeving zijn deelnemers aan de dialoog.

2. Dialoog organiseren

De aanvrager organiseert de dialoog. Hij informeert de omgeving, voordat hij een vergunningsaanvraag doet, over zijn voornemen middels een (globaal) plan en nodigt de omgeving uit voor de dialoog. Tussen het moment van uitnodigen en de dialoog zitten minstens 2 kalenderweken.

3. Dialoog voeren

Een dialoog is een open gesprek tussen meerdere partijen. De gemeente geeft nadrukkelijk de voorkeur aan een groeps gesprek. Een één-op-één gesprek behoort echter ook tot de mogelijkheden. Het is aan de aanvrager om hierin een keuze te maken.

Aan de inhoud van de dialoog worden de volgende eisen gesteld:

- A. De aanvrager legt uit wat de plannen zijn. Zowel de concreet aan te vragen plannen als plannen verder in de toekomst. De aanvrager gaat daarnaast ten minste in op navolgende aspecten:

- openbare orde en veiligheid;
- de mate waarin de samenstelling van een wijk/ buurt/ straat verandert;
- de mate waarin de zelfredzaamheid, doorstromingsnelheid en de inzet van het sociaal werk/ buurtnetwerk verandert.

- B. Omgeving/omwonenden wordt de gelegenheid geboden om hierop te reageren.

- C. De aanvrager gaat in op de reacties. Dit kan direct tijdens de eerste dialoog of in een later vervolgesprek met de omgeving.

- De aanvrager geeft aan of hij wel of niet iets met de opmerkingen doet of kan doen.
- De aanvrager geeft aan waarom hij dit wel of niet doet of kan doen.

- D. De omgeving/omwonenden wordt de gelegenheid geboden aan te geven of zij hier wel of niet tevreden mee zijn.

4. Verslag maken

De aanvrager is verantwoordelijk voor het maken van een verslag. Daarin staat in ieder geval vermeld:

- Waar en wanneer de dialoog heeft plaatsgevonden.
- Het gevolg proces.
- Wie er uitgenodigd zijn om de dialoog aan te gaan.
- Wie er aanwezig waren als eigenaar/gebruiker van welk object
- Wie zich heeft afgemeld.
- Een samenvatting van wat door de aanvrager en wat door omwonende(n) gezegd is en wat de uiteindelijke uitkomst van het gesprek was.
- Als er toezeggingen gedaan zijn, worden deze in het verslag vastgelegd.

Als het plan naar aanleiding van de dialoog wordt bijgesteld, wordt duidelijk aangegeven wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Als de aanvrager ervoor kiest het plan niet bij te stellen, onderbouwt de aanvrager waarom hij daarvoor kiest.

Het verslag wordt aan alle genodigden toegezonden. De genodigden kunnen binnen een af te spreken termijn desgewenst reageren op het verslag. De eventuele reactie(s) worden aan de aanvrager toegezonden.

Het verslag wordt tezamen met de eventuele reacties van de omgeving/omwonende(n), door de directe omgeving/omwonende(n) en de aanvrager ondertekend. Het verslag wordt bij het aanvragen van een vergunning gevoegd.

5.2. Uitgangspunten voor het indienen van een transformatieplan

Het initiatief komt vanuit de Parkbesturen, parkeigenaren of verenigingen

Recreatieparken zijn privé eigendommen en dat betekent dat de parkeigenaren, besturen of de vereniging van eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor hun plannen op het terrein. Het park moet een verzoek indienen bij de gemeente Maashorst. De gemeente Maashorst zal in dit proces in mogelijkheden meedenken. De gemeente Maashorst zal de voortgang van het proces bewaken, maar de initiatiefnemer blijft verantwoordelijk voor het plan en de kosten. Het transformatietraject is een gezamenlijk traject waarbij de eigenaar, het bestuur of de vertegenwoordiging van de VVE de verantwoordelijkheid heeft en ook als aanspreekpunt fungeert. Het aanspreekpunt moet oog hebben voor de verschillende belangen die spelen tussen bewoners, recreanten en de verhuurder(s). Het aanspreekpunt toetst bij de andere eigenaren de voorstellen, overeenkomsten of beslissingen die gedurende het transformatieproces zullen gemaakt worden.

Maatwerk: één park, één plan

Geen enkel park is hetzelfde. Dat heeft te maken met de constructies, de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie en de wensen van de eigenaren, bestuur of VVE. Dat houdt in dat er voor elk park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden. Het transformatieplan bepaald wat de mogelijkheden en voorwaarden zijn.

Meerwaarde

Een transformatie naar een functie waarbij wonen mogelijk wordt gemaakt kan alleen kansrijk zijn als de behoefte aan de nieuwe functie goed te onderbouwen is. De transformatie moet meer zijn dan alleen een verandering van de bestemming op het recreatiepark. De bestaande knelpunten op het park moeten opgelost worden en er moet sprake zijn van een kwaliteitsimpuls voor het park en zijn omgeving.

Kosten en verevening

Het doel van transformatie is het vinden van een nieuwe functie. Hier zijn vele kosten mee gemoeid. De waarde van de recreatiewoningen en de percelen op het park zullen stijgen als de bestemming op het park gewijzigd is waarbij wonen mogelijk wordt gemaakt. De eigenaar van de recreatiewoning heeft hierdoor een planologisch en financieel voordeel. Het uitgangspunt is daarom dat alle kosten, ook de planbeoordelingskosten (vanuit de gemeente), die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen, bijvoorbeeld onderzoeken die verricht moeten worden (voor de gemeente Maashorst minimaal kostenneutraal). De geschatte kosten en de geschatte waardeverhoging zullen meegenomen worden in het transformatieplan. Het is een mogelijkheid dat de kosten die gemaakt zullen worden verrekend kunnen worden met de waardeverhoging. De overwinst zal geïnvesteerd moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit of de gemeente kan er voor kiezen om te verevenen. Dit houdt in dat als er uit taxatie blijkt dat de waardeverhoging van de recreatiewoningen meer is dan de kosten die gemaakt zullen worden voor het transformatieproces, het park gevraagd zal worden om een financiële bijdrage te doen aan de gemeente. De gemeente Maashorst zal bepalen waar dit aan besteed zal worden op het gebied van recreatie en toerisme. De gemeente Maashorst zal per transformatieverzoek besluiten of er wordt verevend. De uitwerking en voorwaarden hiervan zullen dan meegenomen worden in het transformatieplan.

Woningbouwprogramma

Het omzetten van recreatiewoningen naar permanente woningen moet passen binnen de woonvisie van de gemeente Maashorst qua aantallen, typologie en vraag en aanbod. De gemeente Maashorst wilt niet dat nieuwbouwprojecten in het geding komen als gevolg van de transformatie van recreatieparken. Bij het transformeren van een recreatiepark gaat het namelijk om legalisatie van de bestaande woningen en worden er geen nieuwe woningen gerealiseerd.

Indien een recreatiepark een transformatieverzoek indient zal per transformatieverzoek tijdens de vakantieparken tafel van de provincie Noord-Brabant overlegd worden met de provincie of de aantallen wel of niet meegenomen moeten worden in het woningbouwprogramma. Het uitgangspunt hiervan is altijd dat het karakter van het park behouden wordt en dat de omvang van het park hetzelfde blijft. Indien het aantal huisjes wel mee geteld moeten worden in het woningbouwprogramma voldoet het niet aan de voorwaarden en uitgangspunten uit dit afwegingskader en zal er geen transformatieproces in gang gezet worden. Indien het aantal huisjes niet meegeteld worden in het woningbouwprogramma kan het transformatieproces in gang gezet worden, mits er ook voldaan wordt aan de overige voorwaarden en uitgangspunten uit dit afwegingskader. Let op, het in gang zetten van het transformatieproces wil niet zeggen dat er ook daadwerkelijk een transformatie uitgevoerd zal worden. Gedurende het proces zal er een haalbaarheidsstudie plaats vinden en kunnen er onderzoeken uitgevoerd worden waar alsnog uit kan blijken dat transformatie op desbetreffende park niet mogelijk is

Bijlage 1

Stappenplan transformatieproces

Fase 1: Verkenning

Stap 1: Quick scan: eerste haalbaarheidsstudie

Als het verzoek van een recreatiepark voldoet aan dit afwegingskader en de gemeente heeft besloten dat het transformatieproces in gang gezet zal worden is de eerste stap het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie. Het doel van een haalbaarheidsstudie is om te onderzoeken of er een kansrijk vertrekpunt is voor transformatie. De studie bestaat uit een combinatie van feitelijke gegevens en wensen van de initiatiefnemer en de gemeente. De resultaten van de haalbaarheidsstudie geven alleen een indicatie van de stand van zaken en zouden gebruikt kunnen worden om te bepalen of het zinvol is om wel of geen transformatietraject te doorlopen en wat op hoofdlijnen de aandachtspunten zijn.

Stap 1A: Nadere onderzoek aandachtspunten haalbaarheidsstudie

Indien uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat er aandachtspunten zijn dan dienen deze aandachtspunten nader onderzocht te worden.

Tussenbesluit:

GO: Het transformatieproces kan in gang gezet worden en de gemeente gaat hierover in contact met de provincie Noord-Brabant. Door de gemeenteraad zal besloten moeten worden, na afweging van de haalbaarheidsstudie, of we het transformatieproces zullen vervolgen. Ook zal er een intentieovereenkomst opgesteld worden met de initiatiefnemer.

of

NO GO: Het transformatieproces kan (nog) niet in gang gezet worden.

Fase 2: Bepalen streefbeeld: intentie overeenkomst

Stap 2: Streefbeeld bepalen

De initiatiefnemer en de gemeente bepalen waar het recreatiepark over een x aantal jaar moet staan. Wat zijn de kwaliteiten van het park, wat kan er anders of beter op het park, hoe voegen we een kwaliteitsimpuls toe (toekomstvisie beschrijven en kaartbeelden) etc. Het park zal hiervoor het initiatief moeten nemen en schakelt indien nodig op eigen kosten professionele advies en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel aan dit proces en zal randvoorwaarden bedenken en ondersteuning bieden. De provincie Noord-Brabant zal hierbij moeten betrokken worden.

Stap 3: Financiële scan

Er komen veel kosten kijken bij het transformeren van het park en het streefbeeld dat uitgevoerd zal worden kost geld. Ook zijn er planbegeleidingskosten en proceskosten. Anderzijds zal er sprake zijn van waardestijging. Hiervoor zal een berekening gemaakt moeten worden. Indien nog niet alle kosten bekend zijn dan zal dit op hoofdlijnen gebeuren. Ook zal er op basis van de financiële scan bepaald moeten worden door de gemeente of er wel of niet verevend gaat worden.

Tussenbesluit:

Het streefbeeld en de financiële scan (onder andere de kosten, baten, waardestijging, vereveningsbijdrage en het doel daarvan) moeten worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Overige afspraken en het tijdsplan zullen ook meegenomen worden in de anterieure overeenkomst.

Fase 3: Transformatieplan

Stap 4: Uitwerking en toetsing van het plan

In deze stap is het park aan zet en zo nodig kunnen zij professionele advies en/of ondersteuning inzetten. De gemeente en de provincie nemen hier aan deel en beoordelen het transformatieplan. Het transformatieplan moet minstens de volgende onderdelen bevatten:

- 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.
- Een tijdsplan
- Het vastleggen wie de acties uitvoert.
- De resultaten van de omgevingsdialog en het participatietraject.
- Communicatie afspraken (alle belanghebbende)
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf: Kosten die nog niet concreet berekend zijn moeten exact worden bepaald. Ook moeten er afspraken gemaakt worden wie wat betaalt, indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het doel van de bijdrage.

Tussenbesluit:

Het instemmen met het transformatieplan door de gemeenteraad en de parkeigenaar of het bestuur van de VVE.

Fase 4: Uitvoering

Stap 6: Omgevingsplan en uitvoering

De verschillende onderdelen moeten planologisch en juridisch vastgesteld worden. De regels moeten opgenomen worden in het omgevingsplan. Het park is hier aan zet en de gemeente ondersteunt. Waar nodig zal het park professionele advisering en/of ondersteuning moeten inzetten.

Stap 7: Uitvoeren transformatieplan

In het transformatieplan zijn bindende afspraken gemaakt over de uitvoering van het transformatieplan.