

TOELICHTING: Regionale spelregels transformatie vakantieparken Noord-Holland Noord
Bijlage 1 bij brief GS aan PS kenmerk 1627719/1627724

0 Verantwoording

De provincie heeft samen met gemeenten in Noord-Holland Noord spelregels voor de transformatie van vakantieparken opgesteld. Het volgen van die spelregels levert extra beleidsruimte voor gemeenten op en zorgt voor een eenduidige aanpak in de regio. De extra beleidsruimte is nodig omdat met bestaande regels een transformatie vaak niet mogelijk is. De spelregels hebben de status van beleid. Juridische doorwerking vindt plaats door verankering in de Omgevingsverordening. Daarvoor is een tijdelijke regel opgesteld die meeloopt in de vaststellingsprocedure voor de Omgevingsverordening NH 2022.

Er is gewerkt met een brede ambtelijke vertegenwoordiging uit de gemeenten en provinciecollega's van wonen, ruimte en recreatie.

De provincie heeft adviesbureau BugelHajema opdracht gegeven om het proces in de regio te begeleiden en invulling te geven aan de spelregels. Dit bureau was reeds betrokken bij het opstellen van vitaliteitsscans en weet dit met ruimtelijke regelgeving te combineren. Een externe opdrachtnemer past goed bij het opstellen van een 'gezamenlijk' product van provincie en gemeenten.

In de brede groep zijn het doel, de uitgangspunten en de randvoorwaarden bepaald. Wat verwacht de provincie van gemeenten in de regio en hoe komen tot een efficiënte afstemming, zonder extra bestuurslasten. Dat heeft ondermeer tot het inzicht geleid dat we meer geholpen zijn bij regionale spelregels dan een regionaal beleidskader. Afgesproken is zoveel mogelijk duidelijkheid te bieden over het hanteren van geldende regels, waar nodig een voorstel te doen om de regels aan te passen en voor de regionale afstemming gebruik te maken van bestaande overlegverbanden..

In de kleine groep is gesproken over de positie van een transformatie van een vakantiepark in de algemene lijn van het provinciaal beleid (met name woonbeleid en omgevingsverordening). Hoe geef je daar concreet en oplossingsgericht invulling aan, zonder de algemene lijn geweld aan te doen. Het resultaat -de regionale spelregels- is als bijlage toegevoegd.

De spelregels zijn besproken in regionale werkgroepen wonen en recreatie en daarna heeft het Bestuurlijk Afstemmings Overleg Noord-Holland Noord (BAO-NHN) ermee ingestemd.

1 Aanleiding en doel

In de Visie Verblifsrecreatie (2018) staat dat de transformatie van vakantieparken kan bijdragen aan het vitaal maken van de recreatiesector. Dat gaat alleen om het transformeren van parken die geen toekomst meer hebben in de verblifsrecreatie. Deze parken worden vaak al voor andere doeleinden gebruikt en er kan sprake zijn van probleemsituaties met illegale bewoning, verloedering en ondermijning. Een transformatie kan dan een bijdrage leveren aan het aanpakken van het probleem en voorzien in een maatschappelijke behoefte als woningvraag, huisvesting spoedzoekers en buitenlandse werknemers en zelfs herstel van natuur en landschap. Een transformatie (naar een woonfunctie) loopt vaak tegen regels aan, die niet toegesneden zijn op de specifieke situatie. Door transformaties in het juiste perspectief te plaatsen en waar nodig extra beleidsruimte te bieden, willen we transformaties mogelijk maken. Dat gaat dan om transformaties die een probleem oplossen en tegelijk maatschappelijke waarde en/of kwaliteit toevoegen. Met andere woorden, er zit een goed verhaal achter. We stellen regionale spelregels op om aan te geven hoe dat gaat en onder welke voorwaarden dat mogelijk is.

2 Bestaand beleid, waar knelt het?

Voor een nieuwe functie voor het vakantiepark geldt een ruimtelijke procedure, waarbij de onderbouwing ingaat op BEHOEFTE, LIGGING, KWALITEIT en HAALBAARHEID. De ruimtelijke procedure wordt gevoerd door de gemeente, rekening houdend met regionale afspraken en provinciale kaders voor wonen, landschap en duurzame verstedelijking. De Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (OVNH-2020) geeft regels voor het bouwen in landelijk gebied en in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). In regionale woonakkoorden worden afspraken gemaakt over

woonbehoefte en woningbouwprogramma. Daarbij gelden ook eisen voor duurzaamheid en OV-bereikbaarheid. Nieuwe Stedelijke Ontwikkelingen (NSO) doorlopen de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, die is opgenomen in de regels van het Rijk.

Als een functieverandering naar wonen gezien wordt als een toevoeging aan de woningvoorraad, dient de transformatie een plek te krijgen in de afspraken over de woningbouwopgave die in woonakkoorden worden vastgelegd. Dat kan ten koste gaan van het woningbouwprogramma. De vraag is of dat logisch is als het vakantiepark al enige tijd grotendeels permanent bewoond wordt en er door de functiewijziging weinig zal veranderen aan de woningBEHOEFTE. Het moet duidelijk zijn hoe daarmee omgegaan kan worden.

Als een vakantiepark een andere functie krijgt, is de LIGGING gegeven en blijven de bestaande opstallen vaak gewoon staan. Bovenstaande kaders houden daar geen rekening mee en de transformatie loopt dan al snel vast op regels over LIGGING en KWALITEIT. De mogelijkheid (in NHN) voor kleinschalige woningbouw (max. 11 woningen) is zelden toereikend en als een transformatie als NSO gezien wordt, kan dat door middel van de ladder voor duurzame verstedelijking niet onderbouwd worden.

Soms heeft een parkeigenaar plannen om een park in te richten voor de huisvesting van doelgroepen als spoedzoekers en buitenlandse werknemers. Vaak is dan een camping met stacaravans of chalets het uitgangspunt. Het beoogde programma is dan nodig om uit de kosten te komen en de transformatie HAALBAAR te maken. Hier is er geen sprake (meer) van dat aard en omvang van het park gelijk blijft en gelden alsnog de gebruikelijke regels voor een ruimtelijke ontwikkeling. Soms valt het programma binnen de ruimte die er (in NHN) is voor kleinschalige woningbouw, maar vaak ook niet. Als NSO loopt het dan vast op de ladder en de OVNH-2020.

3 Transformaties ten opzichte van woningbouw en verstedelijking

Er zijn redenen om een transformatie (van een vakantiepark) naar wonen niet langs de regels voor woningbouw te leggen. De locatie is gegeven en de opstallen blijven vaak gewoon staan. Het is niet redelijk eisen voor nieuwbouw en OV-bereikbaarheid te stellen. Als er al enige tijd sprake is van permanente bewoning, heeft een woonbestemming ook geen gevolgen voor de woningbehoefte.

Als het park in aard en omvang gelijk blijft, is de impact op landschap te verwaarlozen. Als probleemsituaties worden aangepakt kan de landschappelijke KWALITEIT er zelfs op vooruit gaan. Als aard en omvang niet hetzelfde blijft is er sprake van een NSO en loopt een transformatie (naar wonen) vast op de ladder. De provincie wil dan tijdelijk een strijdige woonfunctie toestaan om een definitieve (niet-stedelijke) functie HAALBAAR te maken. Uiteindelijk komt dit de KWALITEIT van het landelijk gebied ten goede.

In het licht van de woningbouwopgave en de verstedelijking zijn de aantallen die gemoed zijn met te transformeren vakantieparken bescheiden. Dit maakt het mogelijk om gewenste transformaties te faciliteren, mits die problemen oplossen en iets toevoegen waar BEHOEFTE aan is én zowel de onttrekking (uit de verblijfsrecreatie) en de toevoeging (aan het woningaanbod) regionaal afgestemd wordt. Wat dat precies inhoudt is vervat in een aantal regionale spelregels.

4 Helderheid over bestaande regels en extra beleidsruimte voor transformaties

Dat faciliteren bestaat uit helderheid over het toepassen van bestaande regels en waar nodig het bieden van extra beleidsruimte. Dit als daar een goed verhaal onder ligt en de transformatie regionaal wordt afgestemd.

4.1 Bestaande regels (toepassing van)

- Alleen vakantieparken zonder toekomst in recreatie komen in aanmerking.
- Geen duurzaamheidseisen bij gebruik bestaande opstallen.
- Geen NSO als aard en omvang van het park, en zo de impact op de omgeving, niet ingrijpend gewijzigd wordt.

4.2 *Extra beleidsruimte*

- Reeds (>5 jaar) permanent bewoonde recreatiewoningen tellen niet mee in de woningbehoefte.
- Tijdelijke (strijdige) stedelijke functie toestaan als tussenstap naar (passende) niet-stedelijke functie.
- Tijdelijke woonfunctie hoeft niet opgenomen te worden in woonakkoorden.

4.3 *Een Goed Verhaal*

- Geeft aan welke problemen de transformatie oplost.
- Geeft aan wat de transformatie aan BEHOEFTE en KWALITEIT toevoegt.
- Geeft een doorkijk naar de langere termijn voor het park.
- Geeft aan hoe gemeente en parkeigenaar(en) de transformatie HAALBAAR maken.

4.4 *Regionale afstemming*

- Onttrekking recreatiefunctie afstemmen in RAC.
- Nieuwe permanente woonfunctie afstemmen in werkgroep wonen.
- Tijdelijke woonbestemming melden in werkgroep wonen.

5 Borging spelregels en voorwaarden

- PNH stelt interim-regeling op om de spelregels in OVNH-2022 te borgen. Deze regeling geldt voor maximaal 5 jaar (tot 1 januari 2027), dit om te voorkomen dat dit voor recreatieparken een ontwikkelmodel naar wonen wordt.
- Toepassen spelregels biedt gemeenten duidelijkheid t.a.v. bestaande regels en biedt extra beleidsruimte op voor een transformatie.
- Gemeenten (en provincie) passen spelregels toe bij (het voorbereiden van) de ruimtelijke procedure voor de functiewijziging.
- Bij de functiewijziging wordt toegelicht: dat het park geen functie meer heeft in de verblijfsrecreatie, welk probleem een transformatie oplost, wat het maatschappelijk en kwalitatief toevoegt en hoe regionaal is afgestemd.
- Bij een tijdelijke (strijdige) functie komt de gemeente met de initiatiefnemer overeen, dat er uiterlijk na 10 jaar een definitieve niet-stedelijke functie gerealiseerd kan worden.
- De initiatiefnemer voorziet de gemeente van een transformatieplan, dat inzicht biedt BEHOEFTE, LIGGING, KWALITEIT EN HAALBAARHEID.

Stroomschema transformatie vakantieparken Noord-Holland Noord

