

Bij de commissie RWK van 30 oktober 2021 is door gedeputeerde Loggen toegezegd schriftelijk terug te komen op de 2-, 5- en 10-jaarstermijn die worden gehanteerd bij de Regionale spelregels transformatie vakantieparken. Hieronder een uitgebreide toelichting.

Provincie Noord-Holland maakt het onder voorwaarden mogelijk dat gemeenten vakantieparken zonder perspectief voor recreatief gebruik kunnen omzetten naar tijdelijke of permanente woonfunctie

Het gaat om vakantieparken in de Kop van Noord-Holland, Westfriesland en de regio Alkmaar. Sinds 2018 werd de levensvatbaarheid van meer dan 200 vakantieparken en campings onderzocht en ingedeeld op kwaliteit. Daaruit volgde dat circa 30 vakantieparken geen perspectief meer hebben als recreatiepark en het risico lopen op verloederende en mogelijk ondermijnende activiteiten. Ook is er vaak al langere tijd sprake van illegale bewoning, al dan niet door buitenlandse werknemers.

De omzetting van vakantieparken tot gebieden met andere functies was tot nu toe lastig als gevolg van provinciale- en Rijksregelgeving. De komst van de landelijke nieuwe Omgevingswet – inwerkingtreding wordt verwacht op 1 januari 2022 – maakt een bredere afweging over vakantieparken mogelijk. De provinciale Omgevingsverordening 2022 sluit aan op de Omgevingswet en geeft daar op provinciaal niveau invulling aan.

Met een ‘Goed Verhaal’ – dat aangeeft welk probleem er wordt opgelost en in welke behoefte de nieuwe functie voorziet – kunnen gemeenten vakantieparken een woonfunctie geven. Als een nieuwe stedelijke ontwikkeling op de plek niet kan, is een tijdelijke woonfunctie mogelijk tot maximaal 10 jaar. Dit kan het probleem oplossen en bijdragen aan de woonkwaliteit voor bijvoorbeeld woningurgente en buitenlandse werknemers in de regio, waar veel behoefte aan is vanuit het Noord-Hollandse bedrijfsleven.

Provinciale regelgeving blijft van toepassing

Vakantieparken die transformeren naar permanent woongebied kunnen worden opgenomen in bestemmingsplannen onder de paraplu van woonakkoorden en –deals met Rijk en provincie. Belangrijk is dat bestemmingsplannen voor bewoning op de voormalige vakantieparken voldoen aan de provinciale kaders zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening, net zoals dat bij alle bestemmings- en woonplannen het geval is.

Het nieuwe beleid sluit aan op afspraken gemaakt tussen alle gemeenten in Noord-Holland Noord in 2018 over een kwaliteitsimpuls in het aanbod van verblijfsrecreatie. Eén van die afspraken was dat kansarme vakantieparken gesaneerd zouden worden.

De provincie hoopt hiermee samen met gemeenten twee vliegen in één klap te kunnen slaan: verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van deze gebieden en de creatie van al dan niet tijdelijke bewoning, koop of huur. De transformatie van vakantieparken lost de woningnood niet op, maar we hopen dat het een steentje bij kan dragen. Daarbij helpt het gemeenten in hun wens om verloederde vakantieparken te saneren.

In de Omgevingsverordening 2022 van de Provincie Noord-Holland zal een aanvullend artikel opgenomen worden om de genoemde transformaties mogelijk te maken. Deze geldt voor een periode van 5 jaar, om het geen ontwikkelmodel van recreatie- naar woongebied te laten zijn.

De 2-, 5- en 10-jaarstermijn

De genoemde perioden staan in feite los van elkaar. Het gaat niet om tijdelijke huurcontracten van 10 jaar, maar de mogelijkheid dat tijdelijk wordt afgeweken van de huidige bestemming, zonder een bestemmingsplanwijziging. Dat is mogelijk via een omgevingsvergunning en dat is gemaximaliseerd op 10 jaar.

Daarnaast staat in de spelregels dat het verblijf per huishouden bijvoorbeeld beperkt kan worden tot maximaal twee jaar, zodat met een tijdelijk huurcontract gewerkt kan worden. Een langer verblijf van hetzelfde huishouden (of het nu gaat om spoedzoekers of arbeidsmigranten) is niet wenselijk; na twee jaar moeten zij door kunnen stromen naar de reguliere woningmarkt en plaats maken voor andere huishoudens die tijdelijk een woning op het vakantiepark willen huren.

De vijf jaar heeft betrekking op de regel die nu wordt voorgesteld in de Omgevingsverordening NH 2022. In feite gaat het om een eenmalige actie om de verblijfsrecreatie vitaler te maken en de ca 30 parken die nu geen perspectief in de recreatie hebben de gelegenheid te bieden om te transformeren. Omdat de plan- en besluitvorming bij de transformatie enkele jaren in beslag neemt, is nu gekozen om dit gedurende vijf jaar mogelijk te maken. Langer (of een permanente regel) is niet gewenst, omdat er een perverse prikkel van uit kan gaan dat eigenaars hun park expres laten verloederen, in de hoop naar een woongebied te kunnen transformeren (wat meer geld oplevert).