

VITALISEREN **OF**
TRANSFORMEREN NAAR WONEN

ALGEMEEN STAPPENPLAN:
SCANFASE EN PROCESFASE

September 2024 | 's-Hertogenbosch



INHOUD

	Inleiding	3
1	Beleidskaders	4
1.1	Landelijk beleid	5
1.2	Provinciaal beleid	6
1.3	Gemeentelijk beleid	7
1.4	Conclusie beleid	10
2	Ontwikkelingen (niet) vitale vakantieparken	11
2.1	Ontwikkelingen	12
3	Transformatietool: vitaliseren of transformeren	
3.1	Inleiding	
3.2	Deel A: Scanfase	15
	Stap 1: Inventarisatie	16
	Stap 2: Harde randvoorwaarden	17
	Stap 3: Afwegingskader	19
	Stap 4: Besluitvorming	20
3.3	Deel B: Procesfase	28
	Stap 5: Verdiepen openstaande afwegingen	30
	Stap 6: Vervolgstappen transformatie naar wonen	31
	Bijlagen	33
	Bijlage A: Afbeelding stappen deel A & B	34
	Bijlage B: Begrippenlijst	35

INLEIDING

Aanleiding

In het coalitieakkoord Samen verder 2024-2026 is opgenomen dat in het kader van de lokale woningopgave wordt overwogen om deze bestuursperiode onderzoek te doen naar de vraag in hoeverre permanente bewoning op recreatieparken bijdraagt aan het oplossen van deze woningopgave.

Eerder onderzoek (2021) van Ginder heeft de vitaliteit al in beeld gebracht. Het is van belang om dit vitaliteitsbeeld uit 2021 te updaten. Daarnaast kan een afwegingskader duidelijk maken of transformatie van een of meerdere parken nodig/ wenselijk is of vitaliseren meer voor de hand ligt.

De vraagstelling

Kom tot een afwegingskader voor het transformeren van recreatieparken in de gemeente Baarle-Nassau waar de recreatieve functie geen toekomst heeft. Breng daarbij ook in beeld welke gevolgen een eventuele transformatie heeft op de woonopgave, het voorzieningenniveau en de vitaliteit van andere parken.

Leeswijzer

Om antwoord te geven op de vraag, gaan we in **hoofdstuk 1** eerst in op het beleid: landelijk, provinciaal/ regionaal en gemeentelijk. Hiermee schetsen we de kaders. Deze helpen om goed af te wegen of een park in aanmerking kan komen voor transformatie naar wonen.

Daarna gaan we in **hoofdstuk 2** in op ontwikkelingen in de sector, specifiek in relatie tot de vitaliteit van vakantieparken. Dit helpt voor u als lezer om alles in een goed perspectief te zien en de huidige, landelijke ontwikkelingen mee te wegen. Successievelijk, volgt de transformatietool in **hoofdstuk 3** om een afweging te maken of een park in staat is te transformeren naar wonen. Dit wordt ingevuld voor één specifiek park; het park dat vanuit het vitaliteitsonderzoek in aanmerking komt.

In **hoofdstuk 4** benoemen we ook de eventuele gevolgen van transformatie op de woonopgave, het voorzieningenniveau en de vitaliteit van andere parken binnen de gemeente (en eventueel daarbuiten).

In **hoofdstuk 5** staan de bijlagen, de vitaliteitsscan uitgewerkt voor alle parken en de quickscan van de planologische toets.

1

Beleidskaders

De beleidskaders die van toepassing zijn, brengen we in kaart om te toetsen hoe eventuele ontwikkelingen hierbinnen passen.



1.1 LANDELIJK BELEID

De Actie-agenda Vitale Vakantieparken, die in 2018 werd goedgekeurd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties samen met vertegenwoordigers van provincies, gemeenten en maatschappelijke partners, is tweemaal verlengd tot 2023. De provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met verdere verlenging, waardoor de agenda prioriteit blijft houden.

Het landelijk beleid voor permanent wonen in recreatiewoningen is sinds 2019 versoepeld onder strikte voorwaarden. In 2022 verscheen het beleidsdocument "Een thuis voor iedereen", waarin mogelijkheden worden onderzocht om aandacht groepen tijdelijk op vakantieparken te huisvesten.

De hoge prioriteit van het niet-toeristisch gebruik van recreatiewoningen blijkt uit een kamerbrief van 3 april 2020 van Minister Stientje van Veldhoven. Hierin wordt benadrukt dat veel bewoners van recreatiewoningen niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP), wat hun toegang tot sociale voorzieningen beperkt. Daarnaast werd duidelijk dat het moeilijk is om het aantal woningzoekenden precies te bepalen.

Moties in de Tweede Kamer hebben de minister opgeroepen om permanente bewoning op vakantieparken verder te onderzoeken. Tijdens de COVID-19 pandemie heeft Minister Van Veldhoven gemeenten aangespoord om handhaving op permanente bewoning zorgvuldig te overwegen, om te voorkomen dat mensen dakloos zouden raken. Veiligheidsregio's kregen de instructie om uitzonderingen te maken voor

arbeidsmigranten en andere bewoners bij het verbod op recreatief nachtverblijf.

Daarnaast is er sprake van ondermijnende criminaliteit op vakantieparken, zoals blijkt uit een onderzoek van het RIEC Oost-Nederland in juni 2022. Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) ontwikkelde hiervoor een barrièremodel.

In juli 2023 kondigde Minister Hugo de Jonge aan te willen inzetten op:

1. Het transformeren van vakantieparken voor wonen;
2. Het bestrijden van criminaliteit;
3. Het verbeteren van ondersteuning voor kwetsbare bewoners;
4. Het revitaliseren van niet-vitale parken.

Dit geeft aan dat sinds 2023 de focus ligt op de bovengenoemde thema's.

Een laatste belangrijk aandachtspunt is dat in het coalitieakkoord (PVV, VVD, NSC en BBB) permanente bewoning op recreatieparken (en campings) is meegenomen. Tijdens debatten in de Tweede Kamer klinkt het geluid steeds vaker dat dit toegestaan moet worden. In het akkoord wordt het volgende gesteld: *"De bestaande woningvoorraad wordt beter benut door herbestemming kantoor- en bedrijfspanden, opstopping en/of splitsing van woningen, 'familie-wonen', woningdelen, gedogen dat recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden."* Het gedogen van permanente bewoning in recreatiewoningen valt hieronder.

1.2 PROVINCIAAL BELEID

De provincie Noord-Brabant richt zich voornamelijk op het aanpakken van criminaliteit en ondermijning op vakantieparken als onderdeel van de 'landelijke actieagenda vakantieparken'. Dit is een belangrijk thema binnen de bestuursopdracht 'Veilig en weerbaar Brabant', die voortvloeit uit het provinciale bestuursakkoord.

Het doel is om de impact van ondermijnende criminaliteit tegen 2030 aanzienlijk te verminderen. Een belangrijke actielijn hierin is de aanpak van ondermijning in het buitengebied, waarbij vakantieparken speciale aandacht krijgen. In 2019 werd een pilot gestart in zes gemeenten om deze problematiek aan te pakken.

De provincie ondersteunt de gemeenten bij hun integrale aanpak van vakantieparken. Een projectleider, aangesteld in 2019, coördineert deze inspanningen en fungeert als contactpersoon voor de gemeenten. Diverse beleidsterreinen binnen de provincie, zoals vrijetijdseconomie, wonen, arbeidsmigranten, ruimtelijke ordening, en veiligheid, werken samen om de gemeenten snel en effectief te ondersteunen.

1.3 GEMEENTELIJK BELEID

Doordat de problematiek zo veelzijdig is in relatie tot vakantieparken, raakt het vraagstuk veel verschillende beleidsterreinen. Hieronder zijn een aantal relevante beleidsstukken genoemd die in relatie staan met de vakantieparken binnen de gemeente Baarle-Nassau en specifiek in relatie tot het vraagstuk van mogelijke transformatie.

Samen verder | Coalitieakkoord 2024-2026

In het coalitieakkoord wordt specifiek gerefereerd aan het 'één park, één oplossing' principe, dat geldt voor alle parken. Verder wordt in het coalitieakkoord ook specifiek gerefereerd naar L'Air Pur. Onderstaand is een stuk geciteerd uit het coalitieakkoord:

Eén park, één oplossing

De coalitie is in principe geen voorstander van permanente bewoning op vakantieparken. En wil geen valse verwachtingen wekken. Het richtinggevend onderzoek voor een goed toetsingskader is reeds opgedragen. Voor L'Air Pur zal gekeken worden of realisatie van een woonbestemming haalbaar is binnen dit kader. Het is voor de coalitie bespreekbaar om hier een woonbestemming te realiseren, maar binnen zeer duidelijke randvoorwaarden op diverse domeinen en onder de voorwaarde één park, één oplossing.

Deze uitspraak is in lijn met het vitaliteitsonderzoek, en het daarop volgende afwegingskader, dat is uitgevoerd en vormgegeven in 2024.

Visie vrijetijdseconomie Baarle-Nassau 2030

Baarle-Nassau stelt de komende jaren zes speerpunten centraal, die gezamenlijk werken naar het doel voor 2030: een vitale en eigentijdse vrijetijdseconomie met een gezond, vraaggericht, onderscheidend en toekomstbestendig aanbod.

De speerpunten zijn:

1. Enclavesituatie en smokkelverleden beter zichtbaar en beleefbaar maken;
2. Kwaliteit openbare ruimte verbeteren;
3. Toeristische informatievoorziening 2.0;
4. Vitaal en veelzijdig toeristisch product;
5. Versterken van het recreatief profiel buitengebied alsmede de verbinding met het centrum;
6. Overkoepelend: samenwerking en ondersteuning sector.

Vanuit speerpunt 4 kan geconcludeerd worden dat een vitale sector van belang is. Dit staat in relatie tot het vitaliteitsonderzoek dat in 2024 is geüpdatet en het daarop volgende afwegingskader, om te anticiperen op de vitaliteit van vakantieparken in Baarle-Nassau.

Concept Omgevingsprogramma Wonen Gemeente Baarle-Nassau

Voor Baarle-Nassau geldt de SRBT-woondeal, die op 9 maart 2023 is ondertekend door de betrokken gemeenten, woningcorporaties, Rijk en provincie. Daarbij is voor Baarle-Nassau een minimum aantal toe te voegen woningen vastgelegd van 95 woningen (netto, 2022 t/m 2026). Als we kijken naar de huidige plancapaciteit is de conclusie dat Baarle-Nassau deze minimale bouwproductie haalt. De uitdaging voor de toekomst ligt dan ook met name in het bouwen van de juiste woningen voor specifieke doelgroepen.

Er is een relatief beperkte woningbehoefte in Baarle-Nassau. Tot 2030 is er volgens de prognose vraag naar circa 200 woningen. In de woningbehoefteprognose worden bovenop de verwachte groei van het aantal huishoudens woningen toegevoegd om het actuele woningtekort op te lossen. Op het moment zijn er harde plannen voor 52 woningen.

Tot 2030 groeit vooral de behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Waarbij de groep eenpersoonshuishoudens van boven de 65 jaar eruit springt. Na 2030 neemt de woningbehoefte af. Vooral op de kortere termijn is het dus van belang om op deze doelgroepen in te spelen.

Beleidsvisie voor het Sociaal Domein (2020) | Baarle BRUIST! Met elkaar, voor elkaar!

De beleidsvisie focust met name op het kunnen (blijven) meedoen van de inwoners van Baarle-Nassau. Dit houdt in dat het er prettig wonen is en dat waar hulpbehoefte is, dit geboden kan worden. Om hiervoor te zorgen

geeft het beleid aan: *“Om te zorgen dat onze inwoners mee kunnen (blijven) doen, versterken we de sociale basis, het gewone, alledaagse leven en zorgen we voor (professionele) hulp en ondersteuning als dat nodig is”.*

In relatie tot vrijetijdseconomie zou in eerste instantie gedacht kunnen worden dat dit hier niet mee te maken heeft. Echter is het belangrijk welk effect vrijetijdseconomie heeft op inwoners en vice versa. Met name als het gaat over de vitaliteit van vakantieparken.

Beleid handhaving permanente bewoning Baarle-Nassau

In 2005 heeft het college het beleid inzake de handhaving van bewoning van recreatiewoningen vastgesteld. Er is voor Baarle-Nassau een grens getrokken bij 1 januari 2005. Personen die voor 1 januari 2005 een recreatiewoning bewoonden die voldeed aan het bouwbesluit, kwamen in aanmerking voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking (pgb).



Handhaving na 2005

Voor alle bewoningen die na 1 januari 2005 gestart zijn, verleent de gemeente Baarle-Nassau in principe geen gedoogbeschikkingen meer. Dit gebeurt bij uitzondering alleen tijdelijk, voor maximaal één jaar.

Tevens is vanaf die tijd actief gehandhaafd op de bewoning van recreatiewoningen. Vanaf 2018 is handhaving een onderdeel geworden van het project vitalisering recreatieparken. Er is in 2017 een lik-op-stuk aanpak vastgesteld en de handhaving werd geïntensiveerd.

Handhaving heeft een preventieve werking, een procedure eindigt vaak met de beëindiging van de bewoning. Handhaving is noodzakelijk om de vitaliteit van de recreatieve functie te behouden en/of te verbeteren. Vanwege de beperkte capaciteit is het aantal dossiers dat handhaving in behandeling kan hebben beperkt.

Basisregistratie Personen

Op grond van de Wet Basisregistratie Personen zijn gemeenten verplicht om personen in te schrijven daar waar ze feitelijk verblijven. Ook als dit een recreatieverblijf betreft dat volgens het bestemmingsplan een andere bestemming heeft dan wonen. De gemeente mag inschrijving niet weigeren. In het verleden is korte tijd geprobeerd om inschrijving op het adres van een recreatiewoning te weigeren, maar de rechter heeft geoordeeld dat dit in strijd met de wet is.

Uiteraard wijst de gemeente Baarle-Nassau de betreffende personen er wel op dat bewoning van een recreatiewoning niet is toegestaan en dat de gemeente bij bewoning gaat handhaven.



1.4 CONCLUSIE BELEID

Vanuit landelijk en provinciaal beleid kunnen we samenvatten en concluderen dat er al enige jaren wordt gewerkt aan het vitaliseren van vakantieparken. De vitaliteit van vakantieparken staat al een aantal jaren onder druk en hier wordt gehoor aan gegeven vanuit de landelijke en provinciale actie-agenda. Hierbij gaat het niet alleen om het vitaliseren van vakantieparken, ook transformeren komt hierbij om de hoek kijken. Uit het beleid blijkt dat zodra vitaliseren geen optie meer is, er wordt opengestaan voor eventuele transformatie van een vakantiepark.

Op basis van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid kunnen we concluderen dat er de laatste jaren stappen zijn gezet in het beleid rondom het vitaliseren van vakantieparken. Waar mogelijk worden parken teruggebracht naar recreatie. Indien dit niet haalbaar blijkt, wordt er gekeken naar transformatie van een park. Het gemeentelijk beleid trekt hierin dezelfde lijn. Eerst kijken of vitaliseren mogelijk is, aangezien de ambitie 'een vitale sector' is, zoals benoemd in het beleid op toerisme en recreatie. Als vitaliseren niet haalbaar is, kan voor een specifieke situatie gekeken worden naar de mogelijkheden voor transformatie. De gemeente wil daar nu handvatten voor hebben.

2

Ontwikkelingen (niet) vitale vakantieparken



2.1 ONTWIKKELINGEN

VITALISEREN EN TRANSFORMEREN VAKANTIEPARKEN

Naast het beleid (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) is het ook belangrijk om een beeld te hebben van de huidige ontwikkelingen op het gebied van vitaliseren en transformeren van vakantieparken. Deze ontwikkelingen lichten wij in deze paragraaf toe. Dit helpt bij het maken van afwegingen in de scanfase of bij het zetten van de vervolgstappen in de procesfase.

- **Zorgen over de toekomst:** De sector moet actief blijven innoveren, en slim nadenken over de toekomst. Er moet vooral gelet worden op mogelijke nieuw te bouwen parken. Voorkomen is namelijk beter dan genezen. Ook de bestaande parken moeten onder de loep genomen worden. Zodra er tekenen zijn dat een park niet vitaal is, is het belangrijk om hierover in gesprek te gaan en de aandacht erbij te houden. Deze parken moeten kunnen aangeven wat hun visie is en of ze de huidige staat gaan/kunnen verbeteren. Het is van belang dat er gemonitord wordt of de visie of het plan van aanpak daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Dit is een must om te zorgen voor een goede toekomst van de parken. Niets doen is absoluut geen oplossing, dan glijden deze parken verder af.
- **Toekomstplan met duidelijke eisen:** Uit ontwikkelingen van de afgelopen jaren is gebleken dat beleidsprogramma's duidelijkere keuzes en eisen moeten stellen om vakantieparken toekomstbestendig te maken. Zo kunnen strikte eisen bij het uitponden van nieuwe parken helpen met het vitaal houden van de recreatieparken.
- **Transformatie als mogelijke oplossing:** Het is van belang transformatie serieus te onderzoeken. Dit kan in verschillende vormen zijn: naar (flex)wonen, natuurgebied of een andere bestemming. Het transformeren naar wonen sluit goed aan op de pijlers waar de Rijksoverheid vanuit het ministerie van BZK nu de focus op legt. Het transformeren van een vakantiepark naar wonen heeft de voorkeur vanuit het ministerie en biedt mogelijkheden om deze pijlers (behoefte aan wonen en niet-vitale vakantieparken) in combinatie op te lossen. Flexwonen biedt mogelijk ook een kans voor aandacht groepen.
- **Spoedzoekers en arbeidsmigranten:** Sommige gemeenten experimenteren met het tijdelijk inzetten van vakantieparken voor de huisvesting van spoedzoekers en arbeidsmigranten. Dit helpt niet alleen bij het voldoen aan de maatschappelijke vraag naar huisvesting, maar draagt ook bij aan de financiering van transformaties.
- **Ondersteuning voor gemeenten:** Gemeenten kunnen tegenwoordig ondersteuning krijgen van het Expertteam Transformatie Vakantieparken. Dit team helpt bij het concretiseren van vragen en het bieden van passende interventies, zoals adviesgesprekken en procesbegeleiding (RVO.nl).
- **Rechten van jaarplaats-houders/ eigenaren niet uit het oog verliezen:** De ondernemers zelf spelen de meest cruciale rol bij ontwikkelingen op een vakantiepark. Ook spelen grote investeerders (private equity buitenlandse toetreders) steeds meer een rol. Er moet waakzaamheid zijn over de rechten van jaarplaatsen, het uitponden zonder exploitatie doeleinden en de lokale verbondenheid bij herontwikkelingen.

2.1 ONTWIKKELINGEN

VITALISEREN EN TRANSFORMEREN VAKANTIEPARKEN

Conclusie: De conclusie die we kunnen trekken op basis van deze ontwikkelingen is dat de toekomst van vakantieparken een proactieve benadering vereist waarin innovatie en slim beleid centraal staan. Het is cruciaal om zowel nieuwe als bestaande parken goed te monitoren en tijdig in te grijpen bij tekenen van verval. Beleidsprogramma's moeten duidelijke eisen en keuzes stellen om de vitaliteit van parken te waarborgen. Transformatie naar andere bestemmingen, zoals (flex)wonen of natuurgebieden, biedt kansen om aan de veranderende behoeften te voldoen en de sector toekomstbestendig te maken. Gemeenten spelen een belangrijke rol en kunnen steun krijgen van het Expertteam Transformatie Vakantieparken. Het is essentieel om de rechten van jaarplaats-houders en de lokale verbondenheid te respecteren bij herontwikkelingen, terwijl ook de huisvesting van spoedzoekers en arbeidsmigranten als tijdelijke oplossing kan dienen.



3

**Transformatietool: vitaliseren of
transformeren naar wonen**

INLEIDING

In Nederland speelt het recreatieve toekomstperspectief van recreatieparken een steeds belangrijker rol. Veel recreatieparken staan voor de uitdaging om hun relevantie en aantrekkelijkheid te behouden in een dynamische markt die wordt beïnvloed door veranderende consumententrends, economische factoren en ruimtelijke ordening.

Er zijn ook parken waarbij het toeristisch perspectief zeer beperkt is of volledig weg is. Indien dat het geval is, moet goed gekeken worden welke richting het toekomstperspectief van het park moet krijgen: vitaliseren of transformeren naar wonen. De afwegingen die gemaakt moeten worden om te concluderen of transformatie naar wonen voor een recreatiepark een optie is, worden in deze transformatietool uitgewerkt. Dit wordt aan de hand van een stappenplan in twee fases toegelicht; de **scan-fase** en de **proces-fase** (zie bijlage A voor een afbeelding van scan- en proces fases).

Deel A: Scanfase. In deze inleiding lichten we toe uit welke onderdelen het stappenplan bestaat. Aan de hand van deze onderdelen wordt de afweging gemaakt om een recreatiepark te vitaliseren of transformeren naar wonen. Let wel, ondanks het stappenplan blijft het een lastig proces en is het géén makkelijke afweging of transformeren naar wonen eventueel kansrijk is voor een park dat geen toeristisch perspectief heeft.

Per stap wordt de meest belangrijke afweging als eerste in het rood gearceerd weergegeven.

Stap 1: Inventarisatie. In de inventarisatie is het van belang om de huidige toeristische functie van het park en de omgeving goed in beeld te brengen. In deze stap wordt in kaart gebracht wat de hoofdpoging is van het recreatiepark: vitaliseren of transformeren. Een vitaliteitsscan wordt uitgevoerd om te achterhalen wat het toeristisch perspectief is van een recreatiepark. Daarnaast worden andere aspecten geïnventariseerd waaruit blijkt hoe het recreatiepark toeristisch functioneert; denk aan de organisatie van het park, de eigendomsverhoudingen, type accommodatie en de geschiedenis. Ook het

huidige gebruik wordt bekeken en het beleid vanuit de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme, permanente bewoning en handhaving. Als uit deze inventarisatie blijkt dat een park onvoldoende toeristisch perspectief heeft, wordt stap 2 gezet.

Stap 2: Harde randvoorwaarden. In stap 2 wordt bekeken of het park aan een aantal harde randvoorwaarden voldoet, voordat wordt overwogen of transformatie naar wonen kansrijk is. Voldoet het park aan de harde randvoorwaarden, dan wordt in stap 3 het afwegingskader doorlopen.

Stap 3: Afwegingskader per domein. Om een goede afweging te maken of transformatie naar een andere bestemming kansrijk is, moet het vraagstuk integraal aangepakt worden. Het Klavertje 4 model helpt hierbij. Dit model is de basis voor het afwegingskader: het geeft weer welke domeinen een rol spelen bij en van invloed zijn op een eventuele transformatie. Dit viersporenbeleid helpt om integraal aan de slag te gaan met recreatieparken. Het afwegingskader laat zien of transformatie naar wonen kansrijk is.

Stap 4: Besluitvorming. Op basis van de uitkomst uit stap 3 wordt in stap 4 een besluit gevormd. Is het veelbelovend om vervolgstappen te zetten en verdiepend onderzoek uit te voeren met het oog op transformatie naar wonen?

Deel B: Procesfase. In de procesfase worden de vervolgstappen toegelicht doormiddel van stap 5 en 6.

Stap 5: Verdiepen openstaande afwegingen. Uit de scanfase zullen een aantal aspecten open blijven die nader onderzoek vergen. In deze stap worden de nog verder uit te zoeken aspecten samengevat.

Stap 6: Vervolgstappen transformatie. Hier worden de vervolgstappen voor de gemeente verder toegelicht, zodra transformeren naar wonen nog steeds als kansrijk wordt gezien.

Op de volgende pagina's worden achtereenvolgend de stappen uitgewerkt.



SCANFASE

STAP 1: INVENTARISATIE

Inleiding. Het is van belang om onderstaande inventarisatie stap voor stap te doorlopen. Aan de hand van deze onderdelen kan geconcludeerd worden of één of meerdere parken een transformatie-opgave hebben, omdat er zeer beperkt of géén toeristisch perspectief is. De inventarisatie biedt verder een goede onderlegger waarop afwegingen gebaseerd worden in de vervolgstappen (indien nodig).

INVENTARISATIE	UITLEG
Beoordeling van de vitaliteitsscan	Parken met voldoende kwaliteit en perspectief zijn vitaal. Parken waar dit niet zo is, hebben aandacht nodig. Ofwel de kwaliteit moet verbeteren (veelal te realiseren met goede investeringen), ofwel het perspectief moet verbeteren (moeilijker te realiseren aangezien het afhankelijk is van bijvoorbeeld omvang, ligging en gebruik). De scan moet besproken worden met de eigenaar of VvE om samen te bekijken wat er nodig is om het park weer vitaal te maken. Of om samen te concluderen dat dit niet meer mogelijk is. Dit laatste is meestal het geval wanneer het park in de vitaliteitsscan in het rode kwadrant uitkomt.
Beoordeling van de kracht van het samengesteld toeristisch product	Naast het park zelf is ook de omgeving en de organisatie van het toeristisch totaalproduct van groot belang. Is de omgeving toeristisch gezien aantrekkelijk? En is er een goede organisatie in de gemeente zoals een VVV en toeristisch platform voor ondernemers? Is er een goede overlegstructuur tussen gemeente en ondernemers? En is er samenwerking tussen parken onderling? Als het totale toeristische product sterk staat, dan is vitaliseren vaak makkelijker dan wanneer dit niet het geval is.
Ontwikkelgeschiedenis van de recreatieparken	Inzicht in het verleden geeft inzicht in de toekomst. Hieruit blijkt bijvoorbeeld of het park vanaf het begin recreatief/toeristisch heeft gefunctioneerd. En hoe het gebruik door de jaren heen is veranderd. Dit geeft inzicht in hoe kansrijk vitaliseren is.
Eigendomsverhoudingen, aantal eigenaren	Wanneer het park grotendeels is uitgepand en er veel wordt gewoond, is het vitaliseren van een park moeizamer. Er moet duidelijk worden hoeveel eigenaren mee willen werken aan het transformeren of vitaliseren. Er zijn vele varianten denkbaar: één eigenaar, volledig uitgepand, eigenaren die zelf gebruikmaken van de accommodatie of eigenaren die de accommodatie verhuren. Dit gebruik moet goed inzichtelijk zijn.
Organisatie park	Hierbij gaat het om de organisatiestructuur van het park. Is er één ondernemer/eigenaar of zijn er meerdere eigenaren? Is er een eigenaarsvereniging waar iedereen lid van is? Wordt er met één mond gesproken of is er veel verdeeldheid? Betaalt iedereen mee aan bepaalde voorzieningen? Is de organisatie financieel gezond? Deze mate van organisatie en de financiële situatie hebben invloed op de mogelijkheden om te transformeren of vitaliseren.
Type woning	Wat is het type recreatiewoning op het recreatiepark? Denk aan: chalets, stacaravan, bungalow etc. Stenen woningen zijn eerder geschikt voor transformatie naar wonen dan ander type woningen.
Ondernemerschap	Wanneer er sprake is van één eigenaar dan kan de huidige situatie te wijten zijn aan de ondernemer. Is de ondernemer nog in staat om het park te vitaliseren? Of is er een investeerder nodig om de boel vlot te trekken? Als het een uitgepand park is (meerdere eigenaren) dan is het lastiger om stappen te zetten richting transformeren of vitaliseren omdat iedereen zijn/haar eigen belang en mening heeft. Als het gaat om één eigenaar is het belangrijk om in gesprek te gaan en na te gaan wat de visie is. Als er geen visie is, is het belangrijk dat die er wel komt.

STAP 1: INVENTARISATIE

INVENTARISATIE (VERVOLG)	UITLEG
Jaarrond exploitaties in de regio haalbaar	Is een recreatiepark aantrekkelijk gedurende het gehele jaar? Welke verbindingen zijn er mogelijk met dagrecreatie? Dit bepaalt mede hoe kansrijk vitaliseren is.
Afstemming met park	Bespreek met de eigenaar of de VvE/het bestuur van een park de uitkomsten van de vitaliteitsscan. Kijk daarbij ook goed naar hun de wensen en de verwachtingen met het park.
Toeristische structuur van de regio	Welk effect heeft het huidige gebruik op de andere parken in de regio? Als er negatieve effecten zijn, bekijk dan wat een eventuele verandering van bestemming teweeg brengt.
Markt van recreatiewoningen	Welk effect heeft het huidige gebruik op de markt van recreatiewoningen?
Lokale economie en werkgelegenheid	Welk effect heeft het huidige gebruik op de lokale economie en werkgelegenheid?
Wonen op recreatieparken	Het recreatief genot op een recreatiepark wordt verlaagd als het gebruik van de woningen (deels) niet recreatief is. Bekijk daarom het effect op het park zelf: leidt het huidig gebruik tot spanningen op het park? Kijk ook naar het effect op andere parken: is de huidige situatie een uitnodiging voor andere parken in de regio om ook permanent te gaan wonen?
Beoordeling van het aantal gedoogbeschikkingen	Zijn er in het verleden persoonsgebonden omgevingsvergunningen en/of persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven? Wanneer dit gedaan is, wordt vitaliseren complexer.
Beoordeling van het aantal BRP-registraties	Dit geeft (deels) inzicht in het aantal (geregistreerde) bewoners op de recreatieparken. Veelal ligt het werkelijke aantal permanente bewoners hoger. Hoe meer BRP-registraties, hoe complexer het is om te vitaliseren.
Veiligheid en sociale problematiek	Is er sprake van een onveilige situatie op het park? Of is er sociale problematiek onder bewoners/eigenaren van recreatiewoningen? Zo ja, in welke mate? Veiligheidsproblematiek of sociale problematiek bemoeilijken een eventuele transformatie naar wonen.
Beleid Recreatie en Toerisme met een uitvoeringsprogramma moet aanwezig zijn	Dit geeft de koers aan waar de gemeente op inzet en waar het middelen voor vrij maakt. Dit geeft richting aan mogelijkheden tot transformeren en/of vitaliseren.
Handhavingsbeleid moet inzicht geven in verleden en toekomst	In welke mate is er in het verleden gehandhaafd, en welke besluiten zijn hierover genomen? In welke mate wordt er nu en in de toekomst gehandhaafd? En hoe kansrijk is dit? Dit is van invloed op de mogelijkheden tot transformeren en/of vitaliseren.
Beleid permanente bewoning op recreatieparken	Permanente bewoning op recreatieparken is complex. Door een vastgesteld beleid met een plan van aanpak is er ook uitvoering mogelijk bij handhaving van de huidige permanente bewoning. Is er daarnaast bijvoorbeeld een BRP-procedure die ervoor zorgt dat er geen nieuwe permanente bewoning op parken komt?

Conclusie inventarisatie. Wanneer uit de totale inventarisatie blijkt dat er zeer beperkt of géén toeristisch perspectief is, kan er worden gekeken naar de vervolgstap: de harde randvoorwaarden. Aan deze harde randvoorwaarden moet een park voldoen voordat een afweging wordt gemaakt of het in aanmerking komt voor transformeren naar wonen.

STAP 2: HARDE RANDVOORWAARDEN

Inleiding. Doorloop onderstaande harde randvoorwaarden voor het park dat beperkt of geen toeristisch perspectief heeft. Deze harde randvoorwaarden zijn de minima om door te gaan in de verkenning naar mogelijkheid tot transformeren naar wonen voor een park.

HARDE RANDVOORWAARDEN	UITLEG	JA	NEE
Stap 1, de inventarisatie, is volledig doorlopen	Stap 1 is volledig doorlopen en op basis van deze inventarisatie is geconcludeerd dat één park of meerdere parken beperkt tot géén toeristisch perspectief heeft/hebben.		
Het park wordt beperkt toeristisch gebruikt en/of permanent bewoond.	Met toeristische gebruik wordt bedoeld dat accommodaties toeristisch worden verhuurd door het jaar heen. Daarnaast spreken we van toeristisch gebruik als een woning wordt gebruikt als tweede woning. In sommige gevallen wordt deze woning ook nog kort verhuurd. Als op het park substantieel permanent gewoond wordt, voor langere tijd, is vitaliseren erg complex. Dan komt het park wellicht in aanmerking voor transformatie.		
De woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).	Om woningen te kunnen transformeren, is het noodzakelijk dat zij voldoen aan het bouwbesluit. Voldoen ze niet, dan moet bekeken worden of de woningen nog aangepast kunnen worden of dat dit niet haalbaar is. Dit is ook afhankelijk van de financiële situatie van het park of de eigenaren.		
Er is <u>geen</u> sprake van criminaliteit op het park, bij de bewoners of de ondernemer.	Zien we een mate van criminaliteit op het park, door hoge heggen en hekken, veel camerabeveiliging e.d.? Zijn er kwetsbare groepen op het park, die sneller meegezogen worden in deze criminaliteit? Is er mogelijk sprake van vastgoedfraude of criminele intenties van een ondernemer? Mocht hier sprake van zijn, dan is een transformatie een no-go.		
Is de fysieke veiligheid, gezien transformatie, op orde?	Hoe is de inrichting en de ligging van de parken waardoor een mate van veiligheidsgevoel aanwezig is? Denk hierbij ook aan brandveiligheid, verlichting, inrichting openbare ruimte en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Is dit op orde of niet, gezien de bestemming?		
Quickscan planologische toets laat géén grote bezwaren zien.	Zijn er vanuit de quickscan van de planologische toets géén grote bezwaren?		

Conclusie. Er zijn twee conclusies mogelijk, hieronder is de toelichting hiervan beschreven.

- **Ja:** als alle harde randvoorwaarden met 'ja' zijn beantwoord, wordt het afwegingskader voor het park doorlopen; stap 3.
- **Nee:** zodra één van de harde randvoorwaarden met 'nee' beantwoord is, komt het park niet in aanmerking voor transformatie naar wonen en wordt het afwegingskader ook niet doorlopen. Sommige harde randvoorwaarden kunnen aangepakt worden, denk aan de veiligheid. Dan kan binnen een bepaalde tijd besloten worden nogmaals deze stap te doorlopen.

STAP 3: AFWEGINGSKADER

Om een goede afweging te maken of transformatie naar wonen echt kansrijk is, moet het vraagstuk integraal aangepakt worden. Het Klavertje 4 model helpt hierbij. Dit model is ook de basis voor het afwegingskader: het geeft weer welke domeinen een rol spelen en van invloed zijn. Dit viersporenbeleid helpt om integraal aan de slag te gaan met recreatieparken.

Het gaat uit van domeinen die aansluiten bij de gemeentelijke organisatie: economie/ recreatie, ruimtelijke ordening & wonen, sociaal maatschappelijk en veiligheid. Elk van deze domeinen is relevant voor recreatieparken, maar de ervaring leert dat de automatische kruisbestuiving tussen de domeinen minder vaak voorkomt. De metafoor is gekozen omdat een klavertje vier altijd vier gelijke blaadjes heeft. Bij het thema recreatieparken is de benadering dan ook vanuit vier gelijkwaardige domeinen. Aanvullend is de (politiek-) maatschappelijke context toegevoegd: het steeltje van het klavertje 4. Afwegingen op dit vlak kunnen zwaar wegen. Het bestuur en de gemeenteraad kunnen hierin zelf afwegingen maken.

De afwegingsmatrix is gebaseerd op alle domeinen. Alle aspecten hebben op een positieve of negatieve manier invloed op hoe kansrijk transformeren of vitaliseren is.



Afbeelding. Klavertje 4 model

Toelichting per afwegingscriteria:

- Het afwegingskader geeft per domein een uitwerking van verschillende afwegingen;
- Elke afweging heeft een bijbehorende toelichting. Deze toelichting of vragen die hierin staan verwoord, helpen in het maken van de afweging;
- Deze toelichting (per afweging) kan worden toegepast in relatie tot een specifiek park;
- Met rood gemarkeerd en als eerste genoemd (per domein) is de afweging die het belangrijkste wordt geacht;
- Naast de toelichting kan worden aangegeven of de afweging neigt naar vitaliseren of transformeren. Neutraal betekent dat er geen keuze gemaakt kan worden, omdat het afhangt van de weging die de gemeente hieraan geeft of omdat er verder onderzoek nodig is.

Door alle elementen uit de vier domeinen mee te nemen, wordt helder hoe kansrijk transformeren naar wonen voor een park is. Stap 4 is om daadwerkelijk tot besluitvorming te komen.

Op de volgende pagina's is het afwegingskader verder uitgewerkt.

STAP 3: AFWEGINGSKADER – BESTUURLIJK

POLITIEK-MAATSCHAPPELIJKE AFWEGINGEN	UITLEG	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren
Bestaat er draagvlak voor transformatie bij het college en het management (van de gemeente)?	Het vraagstuk is complex en raakt meerdere domeinen. Alleen een integrale en collegebrede aanpak maakt een transformatie kansrijk.			
Bestaat er draagvlak voor transformatie bij de gemeenteraad?	Wat is het draagvlak onder de gemeenteraad?			
Is de mate van permanente bewoning zo sterk dat er sprake is van een woonpark in plaats van een recreatiepark?	Indien er géén sprake is van een woonpark en de BRP-registraties en gedoogbeschikkingen/vergunningen beperkt zijn, is er voldoende recreatie mogelijk en is vitaliseren voor de hand liggend. Transformatie ligt meer voor de hand als er overwegend veel (illegale) bewoners zijn.			
Is er een helder tijdspad voor de processen om tot transformatie te komen?	Hoe lang duren de processen om tot een vitaal park te komen of tot een park waar gewoond mag worden? Er zal een project- of procesplan gemaakt moeten worden om een helder tijdspad te hebben.			
Heeft de gemeente voldoende deskundigheid en capaciteit in huis om deze trajecten te doorlopen? En kan het worden aangevlogen vanuit een projectorganisatie?	Het is belangrijk voor een goed vervolgproces dat er voldoende capaciteit en deskundigheid is, zowel intern als extern. Dit is voor zowel vitaliseren als transformeren belangrijk. Voor beide processen geldt dat er specifieke kennis en ervaring in de gemeente nodig is, of mogelijkheid om extern de kennis in huis halen.			
Is er sprake van een integrale aanpak?	Zijn alle domeinen aangehaakt en wil en kan de gemeente het vraagstuk integraal oppakken (economisch, sociaal maatschappelijk, ruimtelijk en veiligheid)? Dit is met name belangrijk bij transformeren.			
Zijn er momenteel <u>geen</u> acties of projecten in de gemeente die het transformeren beïnvloeden?	Zorg ervoor dat mogelijke projecten die invloed kunnen hebben op het transformeren of vitaliseren in kaart zijn. Heeft zo'n project dermate invloed op het vervolgproces, kan dit een afweging zijn om te kiezen voor vitaliseren of transformeren.			
Speelt er een bepaalde prioriteit op het park en is er een plan van aanpak hiervoor met een tijdspad?	Is er een situatie op het specifieke park die gevoelig ligt of op korte termijn aandacht nodig heeft? Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met actuele veiligheid of sociale problematiek. Zodra hier een plan van aanpak voor bekend is met een tijdspad, is dit voordelig voor zowel vitaliseren als transformeren.			

STAP 3: AFWEGINGSKADER – DOMEIN ECONOMIE/RECREATIE

ECONOMISCHE AFWEGINGEN	UITLEG	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren
Heeft transformatie effect op de marktruimte vraag van de toeristische sector?	Welk effect heeft het eventueel onttrekken van recreatiewoningen aan de sector op de markt (binnen de gemeente)? Ontstaat hierdoor elders behoefte aan/ kansen voor meer recreatiewoningen?			
Zijn er recreatieve voorzieningen? Zo ja, in welke staat zijn deze voorzieningen?	Wanneer er voldoende aantrekkelijke voorzieningen zijn, is er perspectief voor vitaliseren. Ontbreken voorzieningen volledig, of zijn ze sterk verouderd, dan is er meer werk aan de winkel om vitaliseren mogelijk te maken.			
Voldoet het park aan de wens van de hedendaagse toerist?	Als een park met te weinig perspectief in de aankomende 10 jaar geen zicht heeft op verbetering hiervan, dan is vitaliseren erg moeilijk. Heeft een park te weinig kwaliteit en kan het in de aankomende 3 jaar geen inhaalslag maken, dan is vitaliseren ook erg moeilijk. Wanneer beiden geldt, wordt vitaliseren nog complexer en moet transformeren eerder overwogen worden.			
Is er overeenstemming tussen de betrokkenen/eigenaren over de toekomst van het park (wel/geen toeristische functie)?	Is er een proactieve houding vanuit betrokkenen (vastgoedeigenaren, exploitanten, VvE en gemeente) binnen een netwerk? En zijn zij het onderling met elkaar eens? Staan alle neuzen in dezelfde richting? Dit bevordert het traject van transformeren of vitaliseren.			
Heeft transformatie een positieve impact op de belastinginkomsten?	Er zijn verschillende typen belasting; welk effect heeft de bestemming van het park op de opbrengsten vanuit diverse belastingen (toeristenbelasting vs. gemeentelijke belastingen en heffingen)? Dit kan meegenomen worden in de afwegingen.			
Kunnen de eigenaren/ bewoners de financiële impact van transformatie opbrengen?	Zowel vitaliseren als transformeren brengt kosten met zich mee. Welke kosten zijn ermee gemoeid? Kunnen eigenaren/ bewoners dit opbrengen? Wat levert het uiteindelijk op?			
Kan de gemeente de financiële impact van de transformatie opbrengen?	Zowel transformeren als vitaliseren brengt een complex en lang traject met zich mee. De gemeente moet hiervoor voldoende kennis, capaciteit en de financiële middelen hebben.			

STAP 3: AFWEGINGSKADER – DOMEIN RUIMTELIJK

RUIMTELIJKE AFWEGINGEN	UITLEG		Vitaliseren	Neutraal	Transformeren																
Voldoet de ligging van het park aan de gewenste ruimtelijke structuur in de omgeving?	Wat is de ruimtelijke structuur van de omgeving van het park? Dit kan beoordeeld worden op basis van een planologische toets. Uit de planologische toets blijkt of het park geschikt is voor een eventuele transformatie.	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1332 265 1727 329">Omgevingsaspect</th> <th data-bbox="1727 265 1849 329">Voldoet (ja/nee)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1332 329 1727 372">1. Geluid</td> <td data-bbox="1727 329 1849 372"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1332 372 1727 415">2. Bedrijfs- en milieuzonering</td> <td data-bbox="1727 372 1849 415"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1332 415 1727 458">3. Bodemkwaliteit</td> <td data-bbox="1727 415 1849 458"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1332 458 1727 501">4. Omgevingsveiligheid</td> <td data-bbox="1727 458 1849 501"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1332 501 1727 544">5. Natuur</td> <td data-bbox="1727 501 1849 544"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1332 544 1727 586">6. Water en watersystemen</td> <td data-bbox="1727 544 1849 586"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1332 586 1727 629">7. Cultuur en erfgoed</td> <td data-bbox="1727 586 1849 629"></td> </tr> </tbody> </table>	Omgevingsaspect	Voldoet (ja/nee)	1. Geluid		2. Bedrijfs- en milieuzonering		3. Bodemkwaliteit		4. Omgevingsveiligheid		5. Natuur		6. Water en watersystemen		7. Cultuur en erfgoed				
Omgevingsaspect	Voldoet (ja/nee)																				
1. Geluid																					
2. Bedrijfs- en milieuzonering																					
3. Bodemkwaliteit																					
4. Omgevingsveiligheid																					
5. Natuur																					
6. Water en watersystemen																					
7. Cultuur en erfgoed																					
Heeft transformatie effect op nabijheid van voorzieningen voor bewoners?	De behoefte aan voorzieningen is voor bewoners anders dan voor recreanten/ toeristen. Op welke manier sluiten de voorzieningen aan bij de (beoogde) doelgroep/ bewoners? Sluit dit meer aan bij recreatief gebruik of meer bij een woonfunctie? Dit is een afweging voor vitaliseren of transformeren naar wonen.																				
Voldoet de kwaliteit van de recreatiewoningen aan de transformatie?	Om te kunnen transformeren naar wonen is het in elk geval nodig dat woningen voldoen aan het bouwbesluit, zoals in de harde randvoorwaarden meegenomen. Ook de kwaliteit van de recreatiewoningen is belangrijk; zijn de woningen goed onderhouden of vervallen? Dit is voor zowel vitaliseren als transformeren belangrijk.																				
Welk effect heeft het transformeren naar wonen op de woningbouwafspraken?	Impact van eventueel transformeren naar wonen op de woningbouwafspraken, op zowel regionaal als gemeentelijk beleid. Bij een beperkte omvang van het park is deze impact vaak ook beperkt. Dit is ook een punt wat op basis van provinciaal beleid moet worden afgestemd. Indien het effect beperkt is, wordt transformatie kansrijker.																				
Is het wenselijk om verstening toe te staan in de transformatie?	Wanneer er ontwikkeld of getransformeerd gaat worden kan er verstening (toevoeging van vaste (recreatie)woningen) plaatsvinden. Is het wenselijk om dit, in veelal landelijk gebied, toe te staan?																				
Is transformatie mogelijk gezien een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het effect op de natuurwaarde?	Diverse effecten moeten worden onderzocht om te bepalen of de ontwikkeling of transformatie mogelijk is: geluidhinder, milieu, geurhinder, natura 2000 etc. Een eventuele transformatie mag geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat en op de natuur.																				

STAP 3: AFWEGINGSKADER – DOMEIN RUIMTELIJK

RUIMTELIJKE AFWEGINGEN	UITLEG	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren
Heeft de transformatie effect op ongeoorloofd gebruik bij andere parken?	Het tijdelijk toestaan of gedogen van de situatie kan ervoor zorgen dat ongeoorloofd gebruik elders toeneemt. Welk effect heeft de eventuele ontwikkeling/ transformatie op ongeoorloofd gebruik bij andere recreatieparken?			
Heeft de transformatie effect op de omgevingskwaliteit en uitstraling?	Welk effect heeft de ontwikkeling/ transformatie op de omgeving? Wordt er kwaliteit toegevoegd en past de uitstraling van de nieuwe functie bij het gebied?			
Voldoet de ligging van het park aan de functionele structuur in de omgeving?	Is de locatie ingericht volgens de standaard van een woonwijk (CROW-, parkeer-, gemeente normen).			
Ruimte voor ruimte regeling	Hiervoor gelden provinciale richtlijnen om te zien wat nodig is ter compensatie. Deze tegenprestatie in omgevingskwaliteit wordt mede bepaald op grond van de, voor het gebied te bereiken, doelen.			
Is er sprake van een kwaliteitsimpuls bij transformatie?	Bij het uitwerken van het plan worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit.			

STAP 3: AFWEGINGSKADER – DOMEIN SOCIAAL

SOCIALE AFWEGINGEN	UITLEG	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren
Heeft de transformatie sociaal-maatschappelijk toegevoegde waarde?	Welke doelgroep woont hier na de transformatie? En kan dit goed zelfstandig functioneren?			
Sluit de transformatie aan bij het aandeel bewoners met hulpbehoefte?	De afweging die hier gemaakt wordt, is afhankelijk van de lokale situatie. In basis is een recreatiepark niet de gewenste woonomgeving voor een doelgroep waar een hulpvraag aanwezig is. Wat is het effect van de ontwikkeling/ transformatie op de hulpbehoevende bewoners?			
Heeft de transformatie een toegevoegde waarde op het aanbod woonruimte voor woningzoekenden?	Komt er door het transformeren elders woonruimte vrij? Wordt er door het transformeren structureel benodigde woonruimte toegevoegd?			
Heeft de transformatie een toegevoegde waarde op het aanbod woonruimte voor spoedzoekers/ statushouders/ asielzoekers/ arbeidsmigranten?	Deze doelgroep vangt men het liefst op in een dorpse/stedelijke omgeving. Als de nood erg hoog is, kan een recreatiepark een tijdelijke oplossing bieden. Welk effect heeft de ontwikkeling/ transformatie hierop? Is het recreatiepark nu geschikt voor tijdelijke opvang van aandacht groepen en hoe is dat na transformatie?			
Heeft de transformatie een toegevoegde waarde op de leefbaarheid en het recreatiegenot van bewoners/ recreanten?	Op een recreatiepark waar gewoond en gerecreëerd wordt, is er sprake van verschillende leefpatronen. Zodra er twee (of meerdere) leefpatronen zijn, kan dit de sociale cohesie verstoren. Er moet gekeken worden of hier een balans in aangebracht kan worden.			
Is er sprake van een zorgvraag en sociale problematiek op het recreatiepark?	Bij zowel vitaliseren als transformeren moet gekeken worden of en in welke mate er sociale problematiek speelt. De afdeling sociaal domein kan hier inzicht in geven. Staat deze sociale problematiek vitaliseren of transformeren in de weg?			

STAP 3: AFWEGINGSKADER – DOMEIN VEILIGHEID

VEILIGHEIDSAFWEGINGEN	UITLEG	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren
Wordt er gehandhaafd op strijdig gebruik/ illegaliteit?	Kun je met redelijke mate van handhaven realiseren dat het park weer vitaal wordt en toeristisch gebruikt gaat worden? Met redelijke mate bedoelen we of de middelen/ kosten behapbaar zijn voor de gemeente.			
Wordt er gehandhaafd op ondermijning?	Bij transformatie naar wonen mag het niet mogelijk zijn dat criminelen hun activiteiten kunnen voortzetten.			

STAP 3: AFWEGINGSKADER – CONCLUSIE

In deze paragraaf wordt onderstaand in de tabel weergegeven wat de overall conclusie is. Per domein kan worden aangegeven of de aspecten overwegend neigen naar vitaliseren of transformeren of dat er eerst meer onderzoek nodig is om dit te kunnen concluderen. Met deze basis kan stap 4 in gang worden gezet, namelijk de besluitvorming.

AFWEGINGEN	UITLEG	Overall conclusie
(Politiek-) maatschappelijk	Wat is de overall conclusie per domein? Vitaliseren, neutraal of transformeren.	
Economie/recreatie		
Ruimtelijk		
Sociaal		
Veiligheid		
Totaal		

Op basis van het afwegingskader is dit de conclusie. In stap 4 gaat het daadwerkelijk om een besluit dat genomen moet worden door de gemeente.

STAP 4: BESLUITVORMING

De uiteindelijke besluitvorming draait om de vraag of transformatie naar wonen een realistische en wenselijke optie is. De besluitvorming kan worden gebaseerd op de conclusie van de vorige stap. In deze stap is het belangrijk om te bepalen welke afwegingen het zwaarst wegen voor de gemeente. Dit bepaalt mede welk besluit de gemeente neemt.

Er zijn op hoofdlijnen twee paden mogelijk, één van deze paden moet in de besluitvorming worden gekozen:

Transformeren naar wonen: Indien de transformatie naar wonen haalbaar en voordelig blijkt, kunnen de vervolgstappen worden gezet richting verdiepend onderzoek naar deze transformatie. Dit wordt verder toegelicht op de volgende pagina's 'vervolg transformatie naar wonen'.

Vitaliseren: Mocht dit niet het geval zijn, dan dient er te worden ingezet op het vitaliseren van het recreatiepark als recreatieve bestemming. Dit houdt met name in om als gemeente te gaan handhaven op illegale permanente bewoning van recreatiewoningen. Verder kan het als vervolgstap inhouden dat er investeringen worden gedaan in faciliteiten, marketing en andere initiatieven om de aantrekkelijkheid en levensvatbaarheid van het park te vergroten. Dit geldt met name voor het park zelf, de gemeente kan hierin ondersteunen.



B

PROCESFASE

STAP 5: VERDIEPEN OPENSTAANDE AFWEGINGEN

In stap 4 is een besluit gevormd door de gemeente in relatie tot een specifiek recreatiepark. Zodra dit besluit uitkomt op het verder verdiepen van transformatie naar wonen voor een specifiek park is het van belang om in stap 5 een vervolg te geven aan dit besluit. Namelijk het verder verdiepen en onderzoeken van (deels) openstaande vragen/aspecten vanuit de scmfase. Deze worden onderstaand uitgewerkt:

Belangrijk! Op basis van deze verdiepingsslag op verschillende aspecten uit de scmfase kan het besluit dat de gemeente heeft gevormd nog wijzigen.

DOMEINEN	AFWEGINGEN (vergen nader onderzoek)
Harde randvoorwaarden	
((Politiek-) Maatschappelijk	
Economie/ recreatie	
Ruimtelijk	
Sociaal	
Veiligheid	

(let wel: dit overzicht is per park anders, op basis van een specifiek park komen uit de scmfase nog uit te werken/ te verdiepen aspecten. De bovenstaande tabel geeft een overzicht van deze aspecten)



STAP 6: VERVOLG TRANSFORMATIE NAAR WONEN

Als het besluit van de gemeente blijft staan na de voorgaande verdieping/onderzoeken, namelijk: transformeren naar wonen is kansrijk, gaan we kijken naar de vervolg stappen voor de gemeente. De vervolgstappen zijn:

- **Multidisciplinair team.** Om concreet met het park/ de parken aan de slag te gaan, is het essentieel om een multidisciplinair team te hebben. Zo wordt een breed scala aan perspectieven en expertise benut bij het aanpakken van de uitdagingen en kansen binnen de recreatieparken en campings. Dit team moet bestaan uit vertegenwoordigers van verschillende relevante disciplines, zoals juridisch, toerisme en recreatie, ruimtelijk, wonen en mogelijk andere relevante gebieden. Door diverse expertises samen te brengen, kan het team een brede benadering ontwikkelen die rekening houdt met alle aspecten van de uitdagingen waar de recreatieparken voor staan.
- **Onder leiding van een gemeentelijk coördinator/projectleider.** Om de cohesie en effectiviteit van het multidisciplinaire team te waarborgen, is het cruciaal om een gemeentelijke coördinator aan te stellen. Deze coördinator fungeert als een centraal aanspreekpunt en facilitator binnen de gemeente en is verantwoordelijk voor het aansturen, coördineren en communiceren van de activiteiten van het team. Deze persoon moet beschikken over leiderschapsvaardigheden, strategisch inzicht en de mogelijkheid om verschillende belanghebbenden samen te brengen en te motiveren op het gebied van vitaliteit van de recreatieparken binnen de gemeente.
- **Vitaliteitsmanager voor de toekomst.** Om de continuïteit en voortgang van de plannen te waarborgen, moet er een ervaren en toegewijde (externe) projectleider worden aangesteld als vitaliteitsmanager/ coördinator. Deze persoon zal verantwoordelijk zijn voor het beheer en de uitvoering van de plannen en projecten die voortkomen uit het opstellen van de parkpaspoorten. Het is van belang dat er veel en goed contact is met de parken. De vitaliteitsmanager moet hierin een goede, onafhankelijke rol spelen en fungeren als tussenpersoon voor gemeente en parken. Daarom kan ook gekozen worden voor een externe vitaliteitsmanager.
- **Voldoende commitment en leiderschap vanuit het gemeentebestuur.** Het succes van uitrol van vitaliseren of transformeren hangt in grote mate af van het commitment en leiderschap vanuit het gemeentebestuur. Het bestuur moet niet alleen financiële middelen toewijzen, maar ook sterk achter deze visie en strategie staan voor de juiste ontwikkelingen naar de toekomst toe. Daarnaast is het belangrijk dat het bestuur actief betrokken is bij het proces, bereid is om beslissingen te nemen en de nodige steun te bieden aan het team en de projecten.
- Het oppakken van de werkzaamheden kost veel tijd en daarmee ook geld. Het is van belang **budget vrij te maken** voor dit project. Zowel voor het begeleiden van de parken om de plannen op te stellen, als voor het opstellen en uitvoeren van beleid (denk aan beleid huisvesting arbeidsmigranten en handhavingsbeleid – zoals eerder genoemd onder Beleid).

STAP 6: VERVOLG TRANSFORMATIE NAAR WONEN

- **Samenwerken met de provincie/ kennisinstanties.** Door samen te werken met de provincie kunnen de krachten en middelen worden gebundeld om de vitaliteit van de recreatieparken te verbeteren of om de transformatie door te voeren. Het is belangrijk om een constructieve en open relatie met de provincie te onderhouden om maximale voordelen te behalen voor alle betrokken partijen. Zoek ook contact met diverse kennisinstanties die er in Nederland zijn rondom dit thema.
- **Het projectteam moet werken vanuit de 'menselijke maat'.** Deze vervolgstap geldt als parken terug vitaal willen worden en er op dit moment veel sociale problematiek, criminaliteit of permanente bewoning is. Het is van belang om in deze situatie te handelen vanuit de menselijke maat t.a.v. de huidige bewoners van het park en hierbij de aangewezen zorg/welzijn-instellingen te betrekken.

Indien een gemeente meer grip wil krijgen op de vitaliteit van de recreatiesector in relatie tot nieuwe initiatieven zijn onderstaande aandachtspunten van belang:

- **Voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen van parken is het van belang duidelijke randvoorwaarden te stellen.** Het opstellen van een ontwikkelkader kan hierin helpen; het geeft richting en houvast aan ondernemers. Zie bijvoorbeeld Drenthe, Noord-Holland en Noord-Limburg.
- **Dwing bij nieuwe ontwikkelingen af dat er centrale bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt, nu en naar de toekomst toe.** De gemeente moet hierin haar kennisbasis over recreatieve projectontwikkeling vergroten om te voorkomen dat de nieuw-ontwikkelde parken van nu, de probleemparken van de toekomst worden.



BIJLAGEN

BIJLAGE A: AFBEELDING STAPPEN DEEL A & B

Stap 1: Breng de huidige toeristische functie van het park en de omgeving goed in beeld.

Geef antwoord op de vraag: wat is de hoofdoopgave van het recreatiepark?

Als de hoofdoopgave is dat er beperkt of géén toeristisch perspectief is, ga dan door naar stap 2.

Stap 2: Doorloop de harde randvoorwaarden voor het recreatiepark
Vóór het doorlopen van het afwegingskader

Is de hoofdoopgave dat er wordt getwijfeld aan het toeristisch perspectief? Dan kan worden gekeken naar de harde randvoorwaarden waar een park aan moet voldoen voordat een afweging wordt gemaakt of het in aanmerking komt voor transformeren naar wonen.

Voldoet het aan alle randvoorwaarden? Zo ja, doorloop dan het afwegingskader in stap 3.

Stap 3: Doorloop het afwegingskader per domein

Per domein is er een aantal afwegingen te maken om te bepalen of het park in aanmerking komt voor transformatie. Dit zijn zachtere voorwaarden om ofwel te transformeren ofwel te vitaliseren (=terug naar toeristische functie). Zodra het afwegingskader doorlopen is, komt er een eerste conclusie uit. Op basis van die eerste conclusie kan beoordeeld worden of het kansrijk is om in te zetten op transformeren naar wonen.

Stap 4: Vorm een besluit

Op basis van het voorgaande moet de gemeente een besluit vormen. Op basis van het besluit kunnen vervolgstappen gezet worden.



Besluitvorming:
Transformeren of
ontwikkelen



Stap 5: Verdiepen openstaande afwegingen.

Stap 6: Vervolg transformatie naar wonen.

Het
recreatiepark

Afwegingskader

Kader waarin op basis van zachte voorwaarden wordt afgewogen of een recreatiepark in aanmerking komt voor transformatie of ontwikkeling (vitaliseren).

Belanghebbenden

Individueen, groepen of organisaties die invloed hebben of beïnvloed worden door de mogelijke beslissing tot transformatie of ontwikkeling van een recreatiepark.

BRP-registratie

Basisregistratie Personen houdt in dat een persoon officieel ingeschreven staat als bewoner van een adres op het recreatiepark. Dit is over het algemeen niet toegestaan vanwege bestemmingsplannen die permanente bewoning uitsluiten.

Camping

Recreatief terrein waar mensen kort kamperen in tenten, caravans of campers. In tegenstelling tot een recreatiepark is een camping in haar voorzieningen minder gefocust op langdurig verblijf.

Dagrecreatie

Recreatieve activiteiten voor een dag, zonder overnachting. Voorbeelden hiervan zijn bezoeken aan attractieparken of musea.

Functionele structuur

Georganiseerde indeling van verschillende functies in de openbare ruimte – verkeer, groenvoorziening, recreatie en commerciële activiteiten – om de ruimte efficiënt te benutten en behoeften van gebruikers te dienen.

Gedoogbeschikking

Tijdelijke toestemming van de gemeente om bewoning op een recreatiepark te tolereren, ondanks dat het formeel niet aan de geldende

wet- en regelgeving voldoet.

➤ Persoonsgebonden gedoogbeschikking

Tijdelijke toestemming van de gemeente voor niet-recreatief gebruik van een recreatieverblijf, wanneer bestemmingswijziging niet mogelijk is. Deze beschikking is specifiek voor een persoon en het desbetreffende verblijf en vervalt bij verhuizing of overlijden van de ontvanger. Het is niet overdraagbaar aan anderen.

➤ Persoonsgebonden omgevingsvergunning

Formele vergunning verleend door de gemeente, die officieel toestemming geeft voor het gebruik van een recreatieverblijf als permanente bewoning, onder bepaalde voorwaarden. De vergunning geldt zolang de persoon het verblijf onafgebroken bewoont en aanvullende voorwaarden naleeft.

Handhaving

Proces waarbij er wordt gezorgd dat wetten en regels worden nageleefd. Op een recreatiepark wordt mogelijke permanente bewoning gehandhaafd, door middel van controles en sancties bij overtredingen.

Integrale aanpak

Het vitaliseren of transformeren van een recreatiepark verloopt via een integrale aanpak wanneer de verschillende stakeholders en domeinen vanuit de gemeente (Klavertje 4 model) samenwerken, rekening houdend met alle relevante belangen.

Klavertje 4 model

Weergave van de verschillende domeinen vanuit de gemeente – economie/ recreatie, ruimtelijk, sociaal maatschappelijk, veiligheid en politiek - die van belang zijn als basis voor het afwegingskader. Door deze methodiek ontstaat er tevens een integrale aanpak.

BIJLAGE B: BEGRIPPENLIJST

Permanente bewoning

Het continu verblijven in de accommodatie op het recreatiepark als hoofdverblijfplaats, in tegenstelling tot tijdelijk of recreatief gebruik.

Planologische toets

Beoordeling of de mogelijke transformatie of ontwikkeling van het recreatiepark voldoet aan het bestemmingsplan, ruimtelijke ordeningsregels en andere beleidskaders die van toepassing zijn.

Recreatie

Het geheel van activiteiten die in de vrije tijd worden ondernomen voor ontspanning, plezier en herstel, zoals sporten, wandelen, culturele uitstapjes en vrijetijdsbesteding in natuurgebieden en recreatieparken.

Recreatief toekomstperspectief

De strategische visie op het behoud van recreatie, duurzame ontwikkeling, innovatie en aanpassing van recreatieparken om hun relevantie en aantrekkelijkheid te behouden. Wanneer het recreatieve toekomstperspectief van een park beperkt is of volledig weg is, moet er gekeken worden of een transformatie of ontwikkeling gewenst is.

Recreatiepark

Terrein met accommodaties, zoals vakantiehuisjes en stacaravans, voorzieningen en recreatieve faciliteiten, bedoeld voor ontspanning en recreatief verblijf.

Recreatiewoning

Woning die speciaal bedoeld is voor tijdelijk verblijf tijdens vakanties en vrije tijd, niet als permanente hoofdwooning.

Ruimtelijke structuur

De georganiseerde indeling van fysieke elementen in de openbare ruimte, zoals wegen, water en groenvoorzieningen, die de functionaliteit en beleving van het gebied bepalen. Dit kan bepaald worden aan de hand van een planologische toets.

Samengesteld toeristisch product

De eenheid tussen de omgeving, accommodatie en organisatie van een recreatiepark door goede samenwerking tussen de verschillende diensten.

Toerisme

Het reizen en verblijven buiten de gebruikelijke omgeving voor ontspanning, zaken of andere doeleinden, meestal met overnachting.

Toeristische functie

De hoofdfunctie van het recreatiepark is om voorzieningen en diensten aan te bieden die gericht zijn op het aantrekken en bedienen van toeristen.

Toeristische verhuur

Tijdelijk verhuren van accommodaties – zoals bungalows, stacaravans of chalets – aan vakantiegangers voor recreatief verblijf.

Transformeren/ transformatie

Proces van herontwikkeling waarbij het recreatiepark een nieuwe functie krijgt, bijvoorbeeld permanente bewoning.

Verblijfsrecreatie

Tijdelijk verblijf op een locatie, zoals op een recreatiepark of camping of in een hotel, voor ontspanning en vrijetijd.

Vitaliseren/ ontwikkelen

Proces van moderniseren, verbeteren en uitbreiden van faciliteiten en accommodaties om het recreatief toekomstperspectief van het recreatiepark te verbeteren.

Vitaliteitsscan

Model dat door Ginder wordt gebruikt om de kwaliteit en het toekomstperspectief van een recreatiepark te meten en zo te bepalen of transformatie of ontwikkeling gewenst is.



Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

GINDER
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
T: 088 210 02 00
E: info@wijzijnginder.nl
I: wijzijnginder.nl

