



gemeente
putten

Beleidskader recreatie

ruimtelijke instrumenten voor vakantieparken

September 2019

Inhoudsopgave



Permanente ontwikkelingen



- 1.1** Functieverandering naar wonen
- 1.2** Functieverandering met maatwerk
- 1.3** Functieverandering naar zorg met dagopvang
- 1.4** Functieverandering van verblijf- naar dagrecreatie
- 1.5** Van arbeidsmigranten naar natuur en landschap
- 1.6** Van zonneveld naar natuur en landschap
- 1.7** Woningbouwlocaties


Tijdelijke ontwikkelingen

- 2.1** Toestaan tijdelijke huisvesting doelgroepen
- 2.2** Bestaande woonverklaringen
- 2.3** Gebruik beheerderswoning door parkeigenaar
- 2.4** Gebruik beheerderswoning door derden
- 2.5** Toestaan extra beheerderswoning

Instrument	Toepassing	Argumentatie	Symbool
1. Permanente ontwikkelingen			
<p>1.1 Functieverandering naar wonen</p> <p>De sanering van een vakantiepark wordt gecompenseerd door het toestaan van één nieuwe woning. In een landschapsplan, welke verplicht is bij gebruikmaking van dit instrument, wordt duidelijk welke kwaliteit het veranderen van de recreatieve bestemming oplevert. Naast landschaps- en natuurontwikkeling maakt ook openbare toegankelijkheid onderdeel uit van het plan. Het is niet de bedoeling om een vakantiepark inclusief de aanwezige verblijfsobjecten om te vormen naar een reguliere woonbestemming.</p> <p>Naast de nieuwe toe te voegen woning verkrijgt de beheerderswoning ook de status van reguliere woning.</p>	Generiek	<p>In sommige gevallen kan zich de situatie voordoen dat een recreatieondernemer geen toekomstperspectief meer ziet voor zijn vakantiepark. Om verpaupering van een dergelijk vakantiepark te voorkomen wordt de mogelijkheid geboden om het vakantiepark te saneren en ter tegemoetkoming hiervan één nieuwe woning te realiseren. De realisatie van een nieuwe woning dient samen te gaan met een goede landschappelijke inpassing en verwijdering van de verblijfsobjecten en de (ondergrondse) infrastructuur. Door een goed inpassingsplan te eisen wordt een bijdrage geleverd aan het gewenste recreatieve landschap.</p>	
<p>1.2 Functieverandering met maatwerk</p> <p>Voor de gebieden Krachtighuizen, Koudhoorn en Huinen is in de visie het gewenste ruimtelijke streefbeeld neergelegd. Doel van de visie is te komen tot een aantrekkelijk recreatief landschap. Het is een grote opgave om dit streefbeeld te realiseren, toepassing van maatwerk vergroot de kans op het realiseren van de visie. Toepassing van dit instrument is mogelijk door koppeling met het agrarische functieveranderingsbeleid Foodvalley. De oppervlakte aan recreatieobjecten staan voor de sloopmeters. Daarna dient de geldende afroaming plaats te vinden en wordt duidelijk hoeveel woningen</p>	Krachtighuizen, Huinen	<p>Om de haalbaarheid van de visie te vergroten kan het nodig zijn om via maatwerk de transformatiemogelijkheden van een vakantiepark in te vullen. Toepasbaarheid van maatwerk gebeurt alleen in die gevallen dat daarmee een groot gemeenschappelijk belang dan wel een grote meerwaarde voor de verblijfs-recreatieve sector aan de orde is.</p> <p>Maatwerk is niet standaard maar de uitzondering. De toepassing kan uitsluitend plaatsvinden wanneer het gaat om de transformatie van een (groot) vakantiepark die een</p>	

	toegestaan kunnen worden.		grote bijdrage kan leveren aan de realisatie van het gewenste streefbeeld uit de visie. Om dit instrument een kader mee te geven is aansluiting bij de systematiek van het agrarische functieveranderingsbeleid Foodvalley van toepassing. Hiermee is er een uitgebalanceerde systematiek voor het toevoegen van woningen. Omdat het om een verblijfsrecreatieve bestemming gaat is het niet mogelijk dat er een handel en registratie van sloopmeters komt. Deze zijn dan ook niet uitwisselbaar met het agrarische functieveranderingsbeleid. De koppeling met dit beleid is alleen bedoeld voor de berekening van het aantal toe te voegen woningen.	
1.3	<p>Functieverandering naar zorg met dagopvang</p> <p>De mogelijkheid bieden aan ondernemers om te schakelen naar een vorm van zorg met dagopvang. De dagopvang is gerelateerd aan de omgeving en wordt landschappelijk ingepast zodat het bijdraagt aan de visie. Door de ondernemer dient aangetoond te worden dat er lokale vraag is naar zijn initiatief voor dagopvang.</p>	Generiek	Door de grote concentratie van verblijfsrecreatie is het in Krachtighuizen en Huinen wenselijk om meer differentiatie te realiseren. Dagopvang is een gebruik wat niet leidt tot een grote belasting van de omgeving. Meestal wordt het vervoer geclusterd door de inzet van busjes en is de verkeersintensiteit daarmee beperkt.	
1.4	<p>Functieverandering van verblijf- naar dagrecreatie</p> <p>Mogelijkheid bieden aan ondernemers om te schakelen tussen verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Dagrecreatie gerelateerd aan natuurbeleving of actieve recreatie is hiervoor een thema dat past bij het toeristisch profiel van Putten. Bij omvorming dient ook een landschappelijk plan te worden opgesteld dat bijdraagt aan de visie.</p>	Krachtighuizen Huinen	Door de grote concentratie van verblijfsrecreatie is het in Krachtighuizen en Huinen het meest wenselijk meer differentiatie te realiseren. In Koudhoorn en overig Putten is een dergelijke grote concentratie van verblijfsrecreatie niet of minder aan de orde. Bovendien is het in de overige gebieden niet wenselijk vanwege de bereikbaarheid en mogelijke verkeersgeneratie van een nieuwe functie.	


1.5	<p>Van arbeidsmigranten naar natuur en landschap</p> <p>Voor de gebieden Krachtighuizen, Koudhoorn en Huinen is in de visie het gewenste ruimtelijke streefbeeld neergelegd. Doel van de visie is te komen tot een aantrekkelijk recreatief landschap. Het is een grote opgave om dit streefbeeld te realiseren.</p> <p>Om de haalbaarheid hiervan te vergroten kan een vakantiepark tijdelijk gebruikt worden voor huisvesting van arbeidsmigranten en permanent gewijzigd worden in een (natuur)bestemming die aansluit op de visie. Het huisvesten van arbeidsmigranten wordt gekoppeld aan een tijdelijke termijn en een landschappelijk inpassingsplan. Bij het inzetten van dit instrument dient door de initiatiefnemer aangevoerd te worden hoe het beheer en toezicht wordt ingevuld.</p> <p>Belangrijke voorwaarde bij toepassing van dit instrument is dat het vakantiepark solitair gelegen moet zijn. Concreet betekent dit dat er geen hinder mag zijn voor de omgeving en andere in de directe omgeving gelegen vakantieparken.</p>	Generiek	<p>Dit instrument is gebaseerd op de pilot voor de Kolthoorn. Door voor een tijdelijke periode een 'ongewenst' gebruik (huisvesten arbeidsmigranten) toe te staan maar na deze periode definitief over te gaan in een gewenste eindbestemming, wordt een bijdrage geleverd aan de visie.</p> <p>Inzet van het instrument draagt bij aan de huisvestingsopgave voor de gemeente van circa 300 – 400 arbeidsmigranten.</p>	
1.6	<p>Van zonneveld naar natuur en landschap</p> <p>Een (deel van een) park wordt tijdelijk omgevormd tot zonneveld. Voorwaarde is dat het zonneveld goed landschappelijk omzoomd wordt. Ook kan het gecombineerd worden met toegankelijkheid door een wandelpad of fietspad.</p> <p>Het gaat om een tijdelijke functie met als uitgangspunt een duur van 25 jaar. De oppervlakte van het zonneveld moet</p>	Krachtighuizen, Huinen	<p>Het instrument geeft de mogelijkheid om vakantieparken zonder toekomstperspectief te beëindigen. Het betreft een definitieve omzetting naar een andere wenselijke bestemming. Na de tijdelijke functie voor de opwekking van duurzame energie wordt de gewenste landschappelijke invulling zoals opgenomen in de ruimtelijke visie gerealiseerd. De inzet van het instrument draagt bij aan de ge-</p>	

	<p>passen binnen de maat en schaal van het omringende landschap / groene kamer. Het zonneveld mag geen landschappelijke structuren doorbreken.</p> <p>Bij initiatieven voor zonnevelden moet er voor minimaal 50% van het zonneveld sprake zijn van een vorm van meeprofiteren door de lokale samenleving. Dat kan in een coöperatieve vorm, maar er zijn meerdere manieren waarop financiële participatie mogelijk wordt gemaakt, bijvoorbeeld met een postcoderoosregeling en aandeelhouderschap.</p>		<p>meentelijke opgave voor het opwekken van duurzame energie.</p>															
1.7	<p>Woningbouwlocaties</p> <p>Buiten de visie gebieden kan het mogelijk zijn dat er een vakantiepark wordt omgevormd tot een woningbouwlocatie. Voorwaarde is dat er voldaan wordt aan het bouwen van woningen voor die passen in het streefwoningbouw programma uit de Woonvisie. De woningbouwlocatie dient te passen binnen de schaal en omvang van het omliggende landschap. Niet elk vakantiepark komt hiervoor in aanmerking. De locatie draagt bij aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave en is gelegen in de nabijheid van het dorp.</p>	<p>Niet in Huinen, Krachtighuizen en Koudhoorn</p>	<p>Dit instrument geeft de mogelijkheid om vakantieparken die gelegen zijn buiten de visiegebieden Huinen, Krachtighuizen en Koudhoorn, om te vormen tot een woningbouwlocatie. Het betreft die situaties dat er geen positieve bijdrage aan de verblijfsrecreatie wordt gegeven en de locatie ruimtelijk aanvaardbaar is voor woningbouw. De toepassing van dit instrument is als volgt:</p> <table border="1" data-bbox="1211 954 1912 1246"> <tr> <td>Veenwaterweg 3</td> <td>Niet van toepassing</td> </tr> <tr> <td>Weltevreden</td> <td>Niet van toepassing</td> </tr> <tr> <td>Arlersstrand</td> <td>Niet van toepassing</td> </tr> <tr> <td>Strandparc Nulde</td> <td>Niet van toepassing</td> </tr> <tr> <td>'t Hoekje</td> <td>Niet van toepassing</td> </tr> <tr> <td>Hillary</td> <td>Wel van toepassing</td> </tr> <tr> <td>Goorzicht</td> <td>Wel van toepassing</td> </tr> </table>	Veenwaterweg 3	Niet van toepassing	Weltevreden	Niet van toepassing	Arlersstrand	Niet van toepassing	Strandparc Nulde	Niet van toepassing	't Hoekje	Niet van toepassing	Hillary	Wel van toepassing	Goorzicht	Wel van toepassing	
Veenwaterweg 3	Niet van toepassing																	
Weltevreden	Niet van toepassing																	
Arlersstrand	Niet van toepassing																	
Strandparc Nulde	Niet van toepassing																	
't Hoekje	Niet van toepassing																	
Hillary	Wel van toepassing																	
Goorzicht	Wel van toepassing																	


2. Tijdelijke ontwikkelingen

2.1	Toestaan tijdelijke huisvesting doelgroepen Door op een vakantiepark een aantal objecten toe te staan die door de recreatieondernemer ingezet worden voor tijdelijke huisvesting, ontstaat er investeringsruimte voor de kwaliteitsimpuls én wordt bijgedragen aan de maatschappelijke behoefte aan tijdelijke woonruimte. Voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">- De ondernemer stelt een parkplan op, waaruit financieringsbehoefte blijkt.- Maximaal 10% van het totaal aantal objecten op een vakantiepark. (exclusief objecten die bewoond worden door personen met een woonverklaring)- Toegestaan voor een periode van maximaal 3 jaar.- Eigenaren vragen tijdelijke omgevingsvergunning aan.- Huurders vragen een tijdelijke omgevingsvergunning aan voor één jaar met mogelijkheid tot verlenging.- Voorwaarden voor wie aanspraak mag maken, 'in-between-houses', 'starters', 'privéomstandigheden als scheiding of schulden', hierbij geldt een maatschappelijke binding.- Aantal objecten en looptijd van toestemming zijn gekoppeld aan het investeringsplan dat onderdeel uitmaakt van het parkplan. De initiatiefnemer moet aantonen dat de opbrengsten in het park worden geïnvesteerd.	Generiek, maar niet op volledig uitgepode parken	<p>Met dit instrument ondersteunen we ondernemers om de investeringsachterstand in te halen én stimuleren we investeringen in de kwaliteit van het vakantiepark.</p> <p>De inkomsten leveren een mooi investeringsbedrag op maar is niet zodanig hoog dat het de enige inkomstenbron is voor het vakantiepark. Recreatieve verhuur blijft nodig en is een beter alternatief.</p> <p>Een maximum van 10% is aanvaardbaar omdat het afwijkende gebruik ten opzichte van de recreatie functie dan met zekerheid ondergeschikt blijft.</p> <p>De overzichtelijke termijn van 3 jaar geeft voldoende 'doorstroom' zodat door de jaren heen meerdere recreatie-ondernemers gebruik kunnen maken van dit instrument. De korte termijn heeft ook als voordeel dat naastgelegen recreatiepercelen niet langdurig mogelijke overlast hebben.</p> <p>Dit instrument draagt bij aan de maatschappelijke behoefte aan tijdelijke huisvesting zonder daarbij de reguliere woningmarkt te verstoren.</p>
-----	---	--	---



	De ondernemer bepaalt de locatie van de objecten binnen het park, gemeente beoordeelt of deze objecten en de locatie binnen het park acceptabel is. Jaarlijks monitoren we de voortgang van de realisatie en investeringen van het parkplan.			
2.2	<p>Bestaande woonverklaringen</p> <p>In 2001 zijn door de gemeente woonverklaringen afgegeven aan personen die in een recreatieobject woonachtig waren. Op dit moment zijn er nog circa 35 objecten die met een woonverklaring worden bewoond. Met het afgeven van de woonverklaringen is geen permanent woonrecht verworven.</p> <p>Het is wenselijk om voor deze situaties duidelijkheid te creëren. Om deze reden worden deze personen/gezinnen elke 2 jaar aangeschreven om te informeren naar de voortgang van het vinden van vervangende woonruimte. Het is immers nog steeds het streven van de gemeente om deze groep mensen te huisvesten in een reguliere woning.</p> <p>In het verleden zijn woonverklaringen op persoon dan wel gezin uitgegeven. In die gevallen waar de woonverklaring is afgegeven op een persoon maar waar nu sprake is van een gezinssituatie geldt de woonverklaring voor het gehele gezin.</p>	Generiek	<p>Hoewel de personen met een woonverklaring geen woonrecht hebben verworven willen wij deze groep mensen voldoende tijd geven voor het vinden van vervangende woonruimte.</p> <p>Door elke 2 jaar de betreffende personen/gezinnen aan te schrijven en hen te vragen naar de voortgang van het vinden van vervangende woonruimte blijft de gemeente betrokken bij de groep mensen.</p> <p>Vanuit sociaal oogpunt zijn de woonverklaringen die zijn afgegeven aan afzonderlijke personen ook van toepassing op de later gevormde gezinnen. Dit om te voorkomen dat sociale relaties ongewenst onderdruk komen te staan.</p>	
2.3	<p>Gebruik beheerderswoning door parkeigenaar</p> <p>Door het toestaan dat de beheerderswoning tijdelijk wordt gebruikt als reguliere woning, wordt er bedenktijd gegeven aan de ondernemer alvorens deze een definitieve beslissing neemt over zijn toekomst en die van de recreatieve bestem-</p>	Generiek	Het is een stimuleringsmaatregel om helderheid te krijgen over de toekomst van het vakantiepark. Daarnaast biedt het de eigenaar de tijd en rust om na te denken over de toekomst van zijn terrein.	

	<p>ming. In overleg tussen de parkeigenaar en gemeente wordt een plan opgesteld waarbij invulling gegeven wordt aan het gebruik van de bestaande objecten en de landschappelijke inpassing.</p> <p>Voorwaarde is verwijdering van verblijfsobjecten die niet meer voor de recreatie geschikt zijn. Daarnaast dient uiterlijk twee jaar voor het verstrijken van de tijdelijke toestemming (vergunning) een toekomstplan bij de gemeente worden ingediend.</p>			
2.4	<p>Gebruik beheerderswoning door derden</p> <p>Vanuit het verleden zijn er beheerderswoningen die bewoond worden door derden. Formeel gezien is dit in strijd met het bestemmingsplan omdat er geen relatie is tussen de beheerderswoning en het vakantiepark. Het is wenselijk om over deze situaties duidelijkheid te geven en het ontstaan van deze ongewenste situaties te stoppen.</p> <p>De voor 1 mei 2019 ingeschreven bewoners in beheerderswoningen van vakantieparken ontvangen een persoonsgebonden woonverklaring waardoor na verhuizing of overlijden de beheerderswoningen weer beschikbaar zijn voor de vakantieparken.</p>	Generiek	<p>Door deze beheerderswoningen niet te bestemmen als reguliere woning vindt er geen waardevermindering van de beheerderswoning plaats. Daarnaast blijven de beheerderswoningen beschikbaar voor, en planologisch gezien onderdeel uitmaken van, de vakantieparken.</p> <p>De maatregel biedt duidelijkheid in welke situaties wel/niet handhavend opgetreden moet worden tegen bewoning van beheerderswoningen door derden.</p>	
2.5	<p>Toestaan extra beheerderswoning</p> <p>Soms is het zo dat er geen beheerderswoning op een vakantiepark aanwezig is, of dat de oorspronkelijke beheerderswoning in eigendom is van derden en als woning in gebruik is. In deze situatie kan een tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend aan de werkelijke beheerder van het vakan-</p>	Generiek	<p>Deze maatregel draagt bij aan de recreatieve invulling van het vakantiepark. Er is een aanspreekpunt voor recreanten en meer directe mogelijkheden tot beheer en toezicht van het terrein. Daarnaast is het een stimuleringsmaatregel om helderheid te krijgen over de toekomst van het vakan-</p>	

	<p>tiepark voor het gebruik van één van de recreatieobjecten als beheerderswoning. Voorwaarde is dat er binnen één jaar een parkplan is opgesteld.</p> <p>Het toestaan van een tijdelijke extra beheerderswoning is gekoppeld aan het gebruik van een beheerderswoning door derden. De extra beheerderswoning vervalt wanneer de oorspronkelijke beheerderswoning weer beschikbaar komt of als het gebruik van de beheerderswoning door derden is geëindigd. De extra beheerderswoning betreft in alle gevallen een tijdelijke situatie wanneer er een oorspronkelijke beheerderswoning aanwezig is.</p>		<p>Daarnaast is het een stimuleringsmaatregel om helderheid te krijgen over de toekomst van het vakantiepark.</p>	
--	--	--	---	---