

**OVER
MORGEN**

ADVIES AANPAK vakantieparken Provincie Utrecht



Verkenning van pilots

COLOFON

Dit advies **verkenning pilots aanpak vakantieparken** is in 2022 opgesteld door Over Morgen, in opdracht van de provincie Utrecht. In samenwerking met onderstaande partners kwam dit advies tot stand:

Gemeente Bunnik, Gemeente Utrechtse Heuvelrug, Gemeente De Ronde Venen, Gemeente Stichtse Vecht, Gemeente Soest en HISWA RECRON.

Met dank aan de vertegenwoordigers van de VVE van Waeterrijk, de Maarnse Berg, RCN Het Grote Bos, van Heusden watersport b.v., Havenpark Zogdijk en Jachthaven Alexander, Epark/Park22, Camping Prinsenhof en Albertsdorp.



INHOUD

○	Samenvatting	4
①	Inleiding	6
②	Aanpak vakantieparken	11
③	Resultaten verkenning pilots	14
④	Handelingsperspectief per thema met vervolgstappen	46
⑤	Advies organisatie programma aanpak vitale vakantieparken	52
○	Referentielijst	55
○	Bijlagen	56



AANLEIDING VERKENNING PILOTS VAKANTIEPARKEN

De provincie Utrecht nam initiatief om met de gemeenten De Ronde Venen, Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Soest en Bunnik in 2021 voor 8 vakantieparken een verkenning naar pilots te starten.

Het doel van de verkenning was om samen met bewoners, recreanten en parkeigenaren (of VvE) de mogelijkheden te onderzoeken om te kunnen transformeren, re(vitaliseren) of excelleren.

WERKEN MET PILOTTAFELS [↗]

In de verkenning is gekeken naar de beschikbare en benodigde ruimte in regelgeving, instrumenten en vernieuwende werkwijzen. In deze verkenning zijn daarom vier mogelijke ontwikkelrichtingen uitgewerkt voor de pilots:

- Wat zijn de consequenties als er niets gebeurt na deze pilot?
- Wat als de huidige regelruimte optimaal wordt benut om het initiatief te realiseren?
- Wat als een droombeeld wordt gerealiseerd vanuit het belang van de initiatiefnemer en anderen?
- Wat als we tussen droombeeld en optimale benutting van de huidige regelruimte gaan zitten?

In de periode november 2021 – maart 2022 hebben op drie momenten pilottafels plaatsgevonden voor elk van de acht vakantieparken. Aan de pilottafel namen naast een vertegenwoordiger van het park, betrokkenen van de gemeente en de provincie deel. De pilottafels werden voorbereid en begeleid door adviesbureau Over Morgen.

Het doel van de eerste ronde met pilottafels was om kennis te maken en de informatie die relevant is voor de pilot op te halen. Deze informatie is gebruikt om in de tweede ronde pilottafels de vier verschillende ontwikkelrichtingen uit te kunnen werken. In de laatste pilottafel is de ontwikkelrichting besproken die de meeste voorkeur had, waarbij randvoorwaarden in beeld zijn gebracht.

ADVIES PER PILOT

Er is geen concreet advies per pilot opgesteld van waaruit de uitvoering gelijk kan worden opgezet. Dit komt doordat in de besluitvorming nog een keuze moet worden gemaakt. Als voorbereiding op de besluitvorming is voor elk park een ontwikkelrichting uitgewerkt van waar uit provincie, gemeente en betrokkenen verder kunnen. In het kort is hieronder de ontwikkelrichting benoemd die door Over Morgen wordt geadviseerd om voor het vervolg verder te onderzoeken:

– *Waeterrijck* [↗]

Transformatie van 14 recreatiewoningen (waarvan 8 nu permanent bewoond) naar wonen.

– *Albertsdorp* [↗]

Realisatie van duurzame (reguliere) woningen op deze locatie.

– *Park 22* [↗]

Verkennen van twee richtingen: **1)** transformatie van recreatie naar wonen **2)** terugbrengen naar recreatief gebruik met behoud van mogelijke gedoogbeschikkingen.

– *Maarnse Berg* ↗

Revitalisering park om te komen tot toekomstbestendige bedrijfsvoering.

– *Prinsenhof* ↗

Aanpassing bouwvlak om 10 duurzame/energie-neutrale vakantie-woningen mogelijk te maken

– *Jachthaven Alexander & Havenpark Zogdijk* ↗

Twee ontwikkelrichtingen één stap verder te verkennen, namelijk of naar een woonbestemming of naar een recreatiebestemming: **1)** Vooral wonen (33 van de 48): revitaliseren van de legakker via aankoop huisje/chalet en daarmee terugkopen erfpachtrechten en opknappen van de huisjes. **2)** Recreatie: optimaliseren via handhaving door gemeente/provincie, waardoor illegale bouwwerken en niet-gedoogde permanente bewoning wordt beëindigd.

– *Van Heusden Watersport BV* ↗

Integraal toekomstplan nader uit te werken om tot een ontwikkelrichting te komen: **1)** revitaliseren van de legakker via ontwikkelen van meer short stay recreatie met inzet van bestaande kavels en staanplaatsen (optimaliseren) en **2)** idem, met daarbij het ontwikkelen van een appartementencomplex en sloop van loods, werf en winkel.

– *Het Grote Bos* ↗

Komen tot een integrale duurzaamheidsvisie waarmee RCN Het Grote Bos verder kan verduurzamen en uiteindelijk zoveel mogelijk energieneutraal en klimaat adaptief kan worden.

OVERKOEPELEND ADVIES ↗

Naast de adviezen per pilot, is er ook een handelingsperspectief per thema opgesteld. De kennis en aanpak die in deze pilots is gebruikt, vormen namelijk een basis die ook op andere plekken in de sector gedeeld kan worden. Voor elk van de thema's zijn vervolgstappen benoemd waarmee het handelingsperspectief staat beschreven. Dit is gedaan voor de thema's:

- Duurzaamheid en milieu;
- Natuur en landschap;
- Sociale cohesie en veiligheid;
- Wonen, infrastructuur & ruimtelijke inpassing;
- Ondernemerschap, recreatie en toerisme.

VERVOLGSTAPPEN ↗

Voor het vervolg zal elke gemeente, en waar nodig met de provincie, een vervolgaanpak onderzoeken en opstellen met de eigenaren, VvE, recreanten en/of bewoners naar aanleiding van de adviezen.

Daarnaast is het advies voor het vervolg om een programma-organisatie op te richten met de provincie, gemeenten en HISWA-RECRON om zo een structurele lange termijn samenwerking te waarborgen. Het opzetten van een programma-organisatie voorkomt dat elke gemeente zelf aan de slag gaat met een aanpak voor vakantieparken en benut de kansen die regionale samenwerking met zich meebrengt. Gemeenten hoeven hierdoor niet elke keer zelf het wiel uit te vinden en opdrachten kunnen via de programma-organisatie worden verleend.

AANLEIDING

De provincie Utrecht nam initiatief om met de gemeenten De Ronde Venen, Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Soest en Bunnik in 2021 voor 8 vakantieparken een verkenning naar pilots te starten.

In deze verkenning naar pilots is door provincie, gemeente en park-eigenaar (of VvE) of bewoner of recreant onderzocht onder welke voorwaarden de locaties kunnen transformeren, (re)vitaliseren of excelleren. En ook wat daarbij nodig is van de overheden en initiatiefnemers vanuit het principe ‘wat kan wel’. Daarnaast is de verkenning een belangrijk proces in het kader van het lerend vermogen op het gebied van integraal denken en werken van de provincie en gemeenten mede met betrekking tot de Omgevingswet.

HET DOEL VAN DEZE VERKENNING VAN PILOTS

Het doel van de verkenning is mogelijkheden te verkennen om vakantieparken in de provincie Utrecht toekomstbestendig te maken door te (re)vitaliseren, transformeren en excelleren.

De partijen onderzoeken welke werkwijzen, leerdoelen en instrumenten ze hiervoor in kunnen zetten. Zo onderzoeken de gemeenten met de provincie Utrecht voor én samen met de acht vakantieparken hoe te komen tot een toekomstperspectief voor ieder park. Met als doel een kwaliteitsimpuls te geven aan de verblijfsrecreatie in de provincie Utrecht. In dit advies zijn de opbrengsten van deze verkenning uitgewerkt.

Uit deze verkenning blijkt wat de opgaven zijn per park, welke initiatieven er zijn en wat de mogelijke richting is om hier een vervolg aan te geven. De pilots leveren samen ook geleerde lessen en ervaringen op voor een bredere (toekomstige) aanpak voor vakantieparken in de provincie Utrecht rondom werkwijze, regelruimte en instrumentarium. Dit onderzoek is enkel een verkenning van de pilots. Met deze verkenning worden de mogelijkheden voor de uitvoering in beeld gebracht. De uitvoering zelf vindt plaats in een eventuele volgende fase.

HOE VERDER MET DIT ADVIES 'VERKENNING VAN PILOTS'

Het eindproduct van deze verkenning is een overkoepelend advies (handelingsperspectief) met daarbij een advies per park. Op basis van dit rapport adviseren wij de betrokken colleges van B&W en het college van gedeputeerde staten besluitvorming voor te bereiden voor het vervolgproces van de pilots en het overkoepelende programma ‘Aanpak Vakantieparken’. Daarmee adviseren wij opvolging te geven aan het advies per pilot.

Dit advies is tot stand gekomen op basis van een aantal digitale werksessies met betrokkenen. Voor tot uitvoering overgegaan kan worden, is nog vervolgonderzoek nodig voor elk van de pilots. De informatie in dit advies is vanuit de verkenning naar voren gekomen en is een weergave van het doorlopen proces. Nog niet alle benodigde informatie voor de uitvoering is bekend en sommige zaken moeten nog verder worden uitgezocht. Dit rapport vormt een basis en richtlijn voor verdere vervolgstappen en vormt de uitkomst van een gezamenlijke verkenning met de provincie, gemeenten en parkeigenaren, bewoners, recreanten en ondernemers om instrumenten, regelruimte en vervolgstappen te verkennen.

MEERWAARDE VAN REGIONALE SAMENWERKING

De opgaven waar vakantieparken voor staan zijn complex. Veel van deze opgaven (zoals verduurzaming, natuur en klimaatadaptie) overstijgen de gemeentegrenzen. De provincie, gemeenten en ondernemers kunnen leren van elkaars visie en aanpak rondom deze complexe opgaven. Keuzes van gemeenten kunnen leiden tot negatieve gevolgen voor hun buurgemeente, oftewel een waterbedeffect. Het totaaloverzicht van keuzes en consequenties daarvan is dan ook belangrijk voor verdere besluitvorming.

Door regionaal samen te werken kan er worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn om samen te werken aan deze complexe opgaven en van elkaar te leren om vakantieparken te transformeren, revitaliseren en te laten excelleren. Maar dus ook om het totaaloverzicht te houden van keuzes die gemaakt moet worden om aan de slag te gaan met de opgaven die spelen.

Regionale samenwerking is een arbeidsintensief proces, maar de complexiteit, grensoverschrijdende samenwerking en het lerend vermogen bieden kansen om de meerwaarde van regionale samenwerking te benutten.

PROCES VERKENNING PILOTS

In de verkenning is gekeken naar de beschikbare en benodigde ruimte in regelgeving, instrumenten en vernieuwende werkwijzen. In deze verkenning zijn vier mogelijke ontwikkelrichtingen uitgewerkt voor de diverse verkenningen van pilots:

- Wat zijn de consequenties als er niets gebeurt na deze pilot?
- Wat als de huidige regelruimte optimaal wordt benut om het initiatief te realiseren?
- Wat als een droombeeld wordt gerealiseerd vanuit het belang van de initiatiefnemer en anderen?
- Wat als we tussen droombeeld en optimale benutting van de huidige regelruimte gaan zitten?

Wat voorafging: vitaliteitsscan en selectie pilots

De provincie Utrecht heeft een vitaliteitsscan laten uitvoeren in 2020. Vervolgens konden gemeenten vakantieparken aanmelden om te starten met een verkenning. Dit heeft geleid tot een totaal van acht vakantieparken. De parken die meedoen als pilot staan voor een opgave waarvoor sommige oplossingen nu (nog) niet passen binnen beleid of regelgeving. Of er is voor de betreffende situatie nog geen werkwijze of instrument ontwikkeld.

Werken met pilottafels

In de periode november 2021 – maart 2022 hebben op drie momenten werksessies plaatsgevonden voor elk van de acht pilots. Deze werksessies worden pilottafels genoemd in het proces. Aan de pilottafel namen naast een vertegenwoordiger van het park, betrokkenen van de gemeente en de provincie deel. De pilottafels werden voorbereid en begeleid door adviesbureau Over Morgen. Het doel van de eerste ronde met pilottafels was om kennis te maken en de informatie die relevant is voor de pilot op te halen. Zo ontstond voor de betrokkenen een gedeeld beeld van de situatie op en rondom het park. Deze informatie is gebruikt om in de volgende ronde pilottafels de vier verschillende ontwikkelrichtingen uit te kunnen werken. In de laatste ronde is de ontwikkelrichting besproken die de meeste voorkeur had, waarbij randvoorwaarden in beeld zijn gebracht. Aan het eind van de laatste pilottafel hebben de aanwezigen aan tafel gezamenlijk ingestemd met dat Over Morgen op basis van de opbrengsten van de drie ronden pilottafels een advies opstelt voor het vervolg, zonder directe betrokkenheid van de bewoners/parkeigenaren of vertegenwoordigers van de VvE.

Uiteindelijk is niet voor alle 8 pilots een voorkeursscenario uitgewerkt. In de loop van het proces bleek bij een aantal pilots een andere aanpak efficiënter. Voor een park is er bijvoorbeeld een duurzaamheidsvisie opgesteld, voor een ander park een toekomstvisie en voor een ander park zijn er twee ontwikkelrichtingen verder uitgewerkt. Dat kwam mede door het verschil tussen de locaties die meededen aan de verkenning. Een bungalowpark met een tweede huis is een heel andere situatie dan een park met veel korte verhuur of een camping bij een agrarisch bedrijf. Vandaar dat elke locatie om een eigen aanpak vraagt. Er is geen concreet advies per pilot opgesteld van

waaruit de uitvoering gelijk kan worden opgezet. Dit komt doordat in de besluitvorming nog een keuze moet worden gemaakt. Als voorbereiding op de besluitvorming is voor elk park een ontwikkelrichting uitgewerkt van waar uit provincie, gemeente en betrokkenen verder kunnen.

Wie deden mee?

Aan de verkenning van pilots deden 8 pilots mee, verdeeld over vijf gemeenten. Alle pilots zijn voorbereid door de ambtelijke werkgroep bestaand uit de gemeenten en de provincie. Aan tafel vond het gesprek met de initiatiefnemers/parkeigenaren/bewoners/recreanten plaats.

De kaderstelling en bestuurlijke afstemming vond plaats in de stuurgroep die bestond uit de vijf wethouders en de gedeputeerde. De werkgroepleden van de gemeenten en provincie zorgden ieder voor afstemming met diverse inhoudelijke experts vanuit de gemeenten, dan wel provincie.

LEESWIJZER

Het advies is opgebouwd uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 'Aanpak vakantieparken' staan de opgaven beschreven waar vakantieparken voor staan. In hoofdstuk 3 'Resultaten verkenning pilots' is in drie delen toegelicht wat er uit de verkenning van pilots is gekomen op thema's:

- Transformeren
- Revitaliseren
- Excelleren

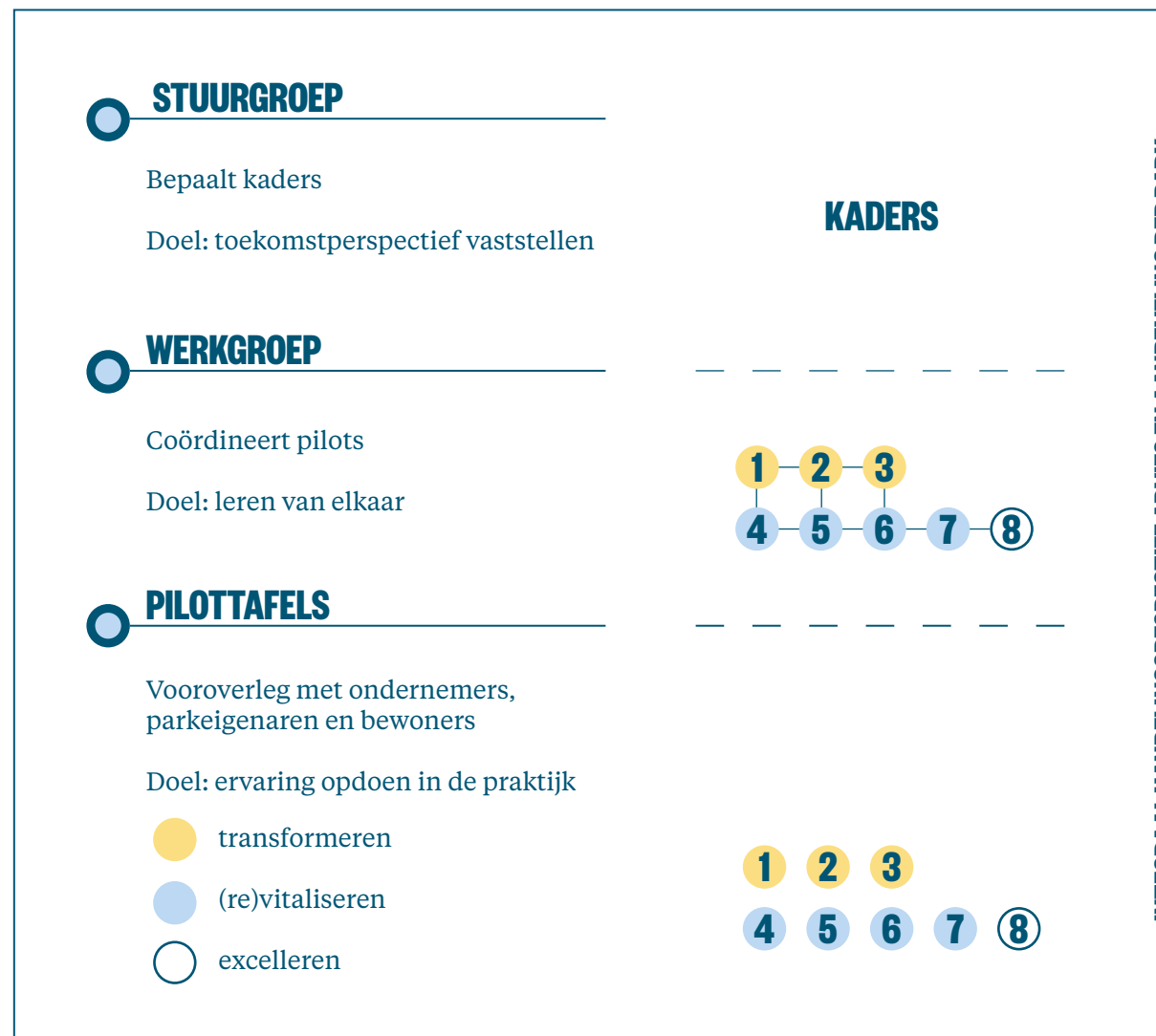
De acht pilots vallen onder een van deze categorieën. Voor elk park is een situatieschets uitgewerkt, het vraagstuk benoemd, aangegeven waarom dit belangrijk is, welke keuzerichting naar voren komt uit de verkenning en wat het beoogd resultaat is. Vervolgens is toegelicht op welke manier de keuzerichting tot stand is gekomen, welke randvoorwaarden daarbij zijn benoemd en wat op hoofdlijnen de vervolgstappen zijn. In hoofdstuk 4 'Handelingsperspectief – stappenplan vervolg' zijn de ervaringen in beeld gebracht die op basis van deze verkenning naar voren zijn gekomen. Dit is gedaan voor de thema's:

- Duurzaamheid, natuur & landschap
- Sociale cohesie en veiligheid
- Wonen, infrastructuur & ruimtelijke inpassing
- Ondernemerschap, recreatie en toerisme

Tot slot is in hoofdstuk 5 een advies gegeven voor de organisatie om vanuit deze verkenning van pilots toe te werken naar een programmatische aanpak vakantieparken.

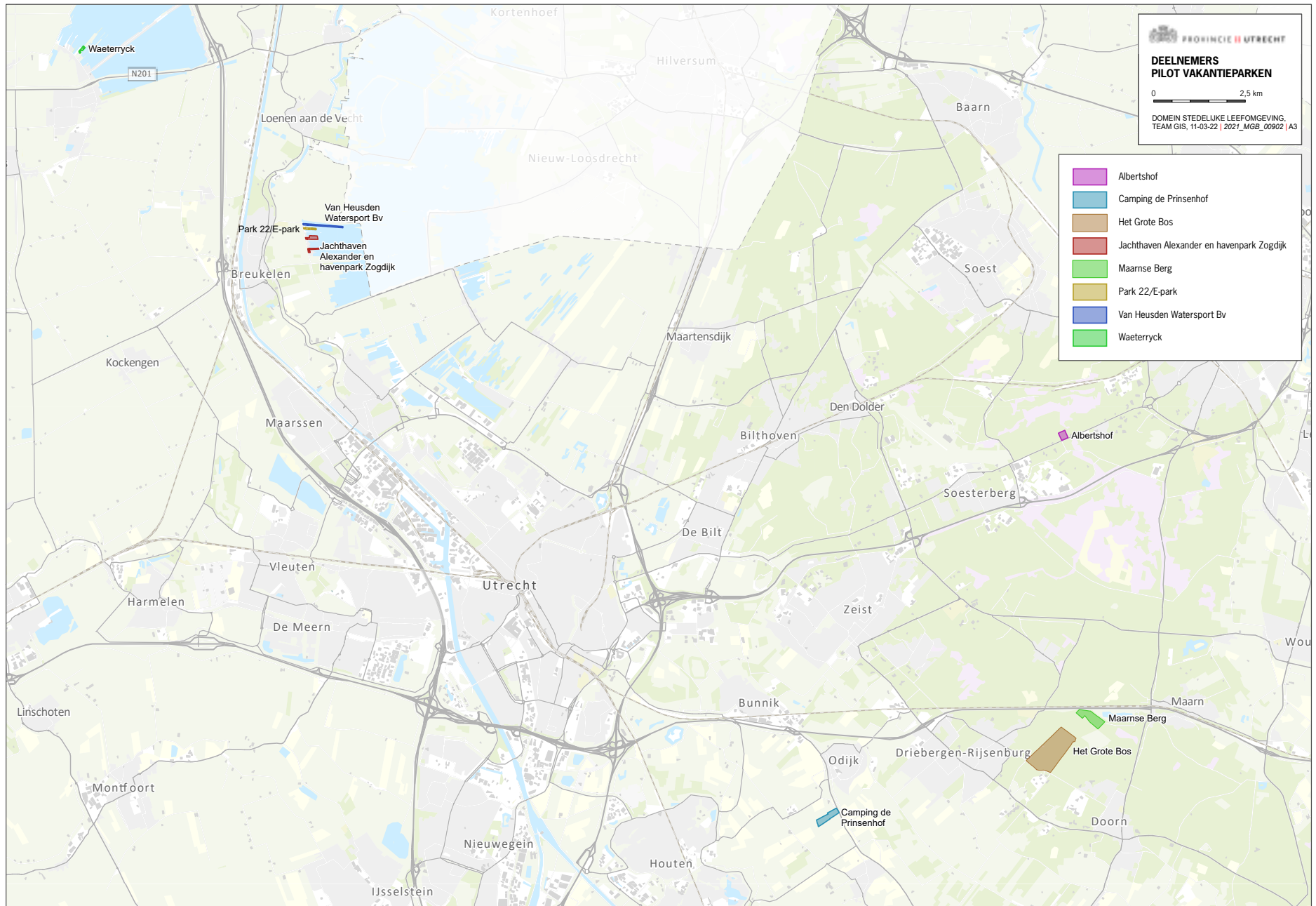
Aanbevelingen zijn op basis van leerervaringen uit dit traject uitgewerkt in bijlage 1. Er zijn inhoudelijke, procesmatige en aanbevelingen op de samenwerking gedaan.

VERKENNING PILOTS VITALE VAKANTIEPARKEN



INTEGRAAL HANDELINGSPECTIEF ADVIES EN AANBEVELING PER PARK

1	WATERRIJK		15
2	ALBERTSDORP		19
3	PARK 22 / E-PARK		23
4	DE MAARNSE BERG		27
5	PRINSENHOF		30
6	JACHTHAVEN ALEXANDER & HAVENPARK ZOGDIJK		34
7	VAN HEUSDEN WATERSPORT BV		38
8	HET GROTE BOS		42



Figuur 1: Overzichtskaart pilots

Verspreid over de provincie Utrecht bevinden zich vakantieparken. De recreatiewoningen op deze parken bieden recreanten en toeristen een verblijfsaccommodatie voor vrije tijd en vakantie. Op vakantieparken komen verschillende opgaven samen. In dit hoofdstuk zijn deze opgaven nader toegelicht.

In de verkenning is vanuit een integraal perspectief naar de parken gekeken. Daarbij is uitgegaan van de specifieke situatie van het park binnen de lokale en regionale context. Vervolgens zijn overwegingen van verschillende scenario's in beeld gebracht als basis voor het advies.

ALGEMENE SITUATIESCHETS PARKEN

Van prachtig vakantiepark tot aan een park dat uit het zicht geraakt is van toeristen en recreanten: de staat van de parken is gevarieerd. Ook zijn er veel verschillende soorten vakantieparken: van parken met grote bungalows tot aan boerencampings met een aantal kampeerplekken.

Niet alle woningen op vakantieparken worden ook als vakantiehuizen gebruikt. Een deel wordt gebruikt om (tijdelijk) in te wonen, wat niet altijd het beoogde gebruik is. Vandaar dat de vraag naar voren komt welk toekomstperspectief er voor deze parken is. Naast het transformeren naar een andere gebruiksbestemming (niet recreatief), is het (re)vitaliseren (weer terugbrengen naar toeristisch-recreatief gebruik) en excelleren denkbaar. Op vakantieparken is veel aan de hand. Het gaat vaak niet alleen over recreatie, maar ook over ondernemerschap, ruimtelijke ordening, wonen, natuur, sociaal-maatschappelijke thema's, duurzaamheid en veiligheid.

RECREATIE/ONDERNEMERSCHAP

Niet alle vakantieparken zijn even vitaal. Een deel van de parken wordt niet meer vanuit toeristisch-recreatief perspectief gebruikt of heeft behoefte aan een impuls.

Vakantieparken vormen een onderdeel van het regionale en lokale toeristisch-recreatieve aanbod. Ze bieden verblijfsaccommodatie voor vakantie en vrije tijd. Voor omliggende dorpen en steden bieden vakantieparken meer bezoekers, wat bijdraagt aan het in stand houden van de voorzieningen en de economie.

In sommige parken zijn de recreatiewoningen eigendom van particulieren en is de grond van de parkeigenaar. Voor deze particulieren is de woning een vorm van investering en voor eigen recreatief gebruik. Soms verhuurt deze persoon de woning aan iemand die er woont of is de particulier er zelf gaan wonen. Dan is er geen sprake meer van recreatief gebruik. In sommige gevallen is er een persoonlijke gedoogde situatie, doordat er een persoonsgebonden omgevingsvergunning is verstrekt. De oorzaak van permanente bewoning in recreatiewoningen komt deels door het nijpende woningtekort. Of mensen kunnen bijvoorbeeld uit beeld raken bij instanties met sociaal-maatschappelijke risico's als gevolg.

De eisen van de recreant zijn aan ook aan verandering onderhevig. De recreatiewoning moet niet alleen schoon zijn, maar ook luxer en groter dan een aantal jaren geleden het geval was. Bovendien is er vraag naar duurzame recreatiewoningen of zelfs recreatieverblijven met een beleving: denk aan tipi's of slapen in een oud treinstel. Door Corona is de vraag naar vakantiehuizen in Nederland de afgelopen twee jaar toegenomen.

WONEN

Een recreatiewoning is niet hetzelfde als een gewone woning vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief. Het is niet toegestaan permanent in een recreatiewoning te wonen.

Door het woontekort is het voor veel mensen lastig om een woning te krijgen. Denk aan mensen met een laag inkomen, arbeidsmigranten, starters, mensen

met een zorgvraag, mensen die hulp nodig hebben, uit een maatschappelijke opvang komen of re-integreren in de samenleving. Recreatiewoningen staan vaak op zeer mooie en rustige plekken. Dat zijn de duurdere recreatiewoningen, die juist vanwege de mooie ligging aantrekkelijk zijn om permanent te bewonen.

De grondprijzen van een recreatiewoning zijn vaak lager, zeker in vergelijking met de hoge prijzen op de huidige woningmarkt met krapte. Daardoor is het voor deze groepen gemakkelijker en goedkoper om in een recreatiewoning te wonen dan in een reguliere woning.

Een recreatiewoning heeft daarnaast te maken met andere wet -en regelgeving dan een reguliere woning. Er zijn andere regels aan verbonden volgens het Bouwbesluit en op het gebied van natuurregelgeving, zoals de impact op het Natuur Netwerk Nederland, wat de opgave van vakantieparken kenmerkt.

Doordat niet altijd gehandhaafd wordt door gemeenten en er diverse gedoogconstructies zijn, bevindt een deel van de mensen zich al jaren in een situatie waarin zij permanent in een recreatiewoning wonen.

NATUUR

Vakantieparken bevinden zich vaak in of naast een natuurlijke omgeving. Deze omgeving biedt rust waar gewandeld, gefietst en op andere manier gerecreëerd kan worden. Bij ontwikkelingen op en rondom vakantieparken moet rekening worden gehouden met gebiedsspecifieke natuurwaarden. Veel parken zijn bijvoorbeeld gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waar beschermende maatregelen op van toepassing zijn. Dat betekent dat de mogelijkheden voor uitbreiding van bebouwing beperkt zijn, waar ook voldaan dient te worden aan de Omgevingsverordening. Anders dan in bijvoorbeeld de provincie Gelderland, zijn de parken in provincie Utrecht niet uit het NNN gehaald.

Andersom kan een vakantiepark ook bijdragen aan het versterken van de natuurkwaliteiten (meerwaardebenadering), door dit onderdeel te maken

van het bedrijfsmodel van het park. Deze versterking kan zowel mét als zonder uitbreiding van het NNN-oppervlak.

SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE THEMA'S

Mensen die permanent wonen op een vakantiepark, zijn niet automatisch ingeschreven in de Basisregistratie personen (BRP). Hierdoor verminderd of ontbreekt (toe)zicht van gemeente en andere instanties wie er op de parken woont. Daardoor is niet voldoende duidelijk wie er in de gemeente woont en kunnen de mensen die behoefte hebben aan sociale voorzieningen - zoals maatschappelijke ondersteuning of een uitkering - lastig worden geholpen.

Daarnaast worden vakantieparken ook ingezet voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten of spoedzoekers die een (tijdelijke) woning nodig hebben of voor mensen met schulden die geen hypotheek kunnen krijgen.

Aan de andere kant is de sociale controle op sommige parken hoog, omdat het vaak een afgesloten gebied is. Hierdoor vindt veel sociale controle en ondersteuning plaats.

DUURZAAMHEID

Veel vakantieparken zijn bezig te verduurzamen, wat past bij het natuurlijke imago van vakantieparken. Een Green Key certificering geeft onder andere aan in hoeverre het park duurzaam is. Het gaat om verduurzaming van de recreatiewoningen, centrale gebouwen, sanitaire gebouwen en overige voorzieningen.

Bij verduurzaming van vakantieparken gaat het verder om de opwek van duurzame energie, isoleren van de recreatiewoningen, beschikbaar maken van laadpalen voor auto- en fietsgebruik, circulair bouwen, waterbesparing, hergebruiken van afval en van het gas af gaan. In 2050 moeten alle woningen van het gas af zijn. Deze verplichting wordt ook door vakantieparken nagestreefd.

VEILIGHEID

Doordat niet altijd zichtbaar is wat er op een vakantiepark gebeurt of wie zicht op vakantieparken houdt, is het mogelijk dat er criminele of andere ongewenste activiteiten plaatsvinden. Gedacht kan worden aan illegale prostitutie, arbeidsuitbuiting of drugshandel en -productie. Het vergroten van (toe)zicht op vakantieparken kan dit tegengaan.

OMGEVINGSPASSENDE OPLOSSING

In deze verkenning kijken we niet alleen vanuit het perspectief van de vakantieparken naar een gebied, maar breder. Ook andere opgaven hebben invloed op het gebied en kunnen (in)direct bijdragen aan het transformeren, revitaliseren of excelleren van een park. Ook in beleid krijgen vakantieparken een plek in de leefomgeving. Onze beleidsvisies kijken over de grens van het thema heen om de verblijfsrecreatie in de provincie Utrecht breder te benaderen vanuit een integraal perspectief.

INTERBESTUURLIJKE EN -INSTRUMENTELE KIJK OP VAKANTIEPARKEN

Zowel op gemeentelijk, provinciaal als landelijk niveau zullen de komende jaren ontwikkelingen zijn als het gaat om beleid, regelruimte, instrumenten, werkwijzen en (financiële) middelen die het perspectief van vakantieparken beïnvloeden. En daarmee ook samenhangend nieuwe invullingen, innovaties en lokale kansen voor verblijfsrecreatie. Bij het opstellen van dit advies zijn dan ook diverse leerervaringen en onderzoeken vanuit het Rijk, andere provincies en gemeenten meegenomen. In het belang van heldere leerervaringen is de variatie aan politiek-bestuurlijke sensitiviteit hierin niet meegenomen.



Bij de verkenning van pilots is naar drie ontwikkelrichtingen gekeken die in samenhang met elkaar worden gezien: transformeren, (re)vitaliseren en excelleren. In elk van deze ontwikkelrichtingen komen de verschillende inhoudelijke thema's terug in de pilots.

TRANSFORMEREN

Transformeren – naar een andere bestemming

Sommige parken worden niet meer recreatief gebruikt. Dan kan er gekeken worden of een recreatieve bestemming herinvoeren functioneel is of er kan naar een andere bestemming voor het park gekeken worden, passend in en bij de omgeving.

Een andere bestemming kan ook natuur zijn. De meerwaardebenadering kan hier toegepast worden. Door een park binnen het NNN een natuurbestemming te geven, zijn ontwikkelingen bij parken in het NNN mogelijk. Voor elk bestaand en/of te ontwikkelen park kan naar een natuur inclusieve benadering gezocht worden in lijn met het omliggend NNN-gebied/ Natura-2000 gebied.

Landelijke context

Vanaf 2018 heeft het Rijk de Actie-agenda vakantieparken gelanceerd. Er wordt sinds 2021 gewerkt vanuit de tweede actie-agenda die een vervolg vormt op de actie-agenda van 2018-2020. Het doel van deze actie-agenda is te kijken hoe niet-vitale vakantieparken toch weer een kans kunnen bieden voor de regionale economie en het functioneren van de woningmarkt. De thema's wonen, veiligheid, sociaal en economie komen hierin samen.

De actie-agenda bestaat uit vijf hoofdlijnen:

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

Er is een afwegingskader opgesteld voor gemeenten om na te denken over het toestaan van wonen in recreatiewoningen. Het mogelijk maken van permanente bewoning helpt lokaal de druk op de woningmarkt te verlichten. De keuze om definitief of tijdelijk wonen toe te staan, vraagt om een zorgvuldige afweging.

Ook is er een Expertteam Transformatie Vakantieparken (ETV) opgezet. Dit team helpt gemeenten om niet vitale vakantieparken te veranderen naar een woonbestemming. Voor zo'n verandering is veel expertise vereist die gemeenten vaak zelf niet in huis hebben. De experts in het EVT helpen gemeenten knelpunten op te lossen bij het veranderen van vakantieparken en processen vlot te trekken of te versnellen. Het team biedt ondersteuning bij knelpunten op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwbesluit, verevening en andere financiële aspecten, eigendomssituaties en draagvlak. Het EVT werkt vraag gestuurd, levert maatwerk en wordt gecoördineerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland¹.

In de verkenning hebben drie pilots meegedaan waarbij het om transformatie ging: Waeterrijck (Gemeente De Ronde Venen), Albertsdorp (Gemeente Soest) en Park 22/E-park (Gemeente Stichtse Vecht).

¹ Zie voor meer informatie: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/team-transformatie-vakantieparken>



Situatieschets

Waeterrijk is een vakantiepark gelegen in Vinkeveen in gemeente De Ronde Venen. Het park bestaat uit 25 woningen. 11 daarvan hebben een permanente woonbestemming. De andere 14 woningen hebben een recreatiebestemming. 8 hiervan worden permanent bewoond. De eigenaren van de andere 6 woningen hebben elders hun hoofdverblijf. Dit betekent dat deze woningen niet verhuurd worden.

Het vraagstuk

De permanente bewoning van de recreatiewoningen op Waeterrijk wordt nu gedoogd. Maar de bewoners en politiek willen graag de zekerheid krijgen dat permanente bewoning op Waeterrijk feitelijk wordt toegestaan. Dit geldt voor zowel de mensen die er al permanent wonen als de mensen die het huis als tweede huis hebben. De gemeente is op zoek naar mogelijkheden om permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan. Mede gezien de druk op de huidige woningmarkt.

Waarom is dit belangrijk?

Dit is belangrijk, omdat de bewoners en eigenaren nu onzekerheid hebben, tweede huizen die daarvoor aangehouden worden en bijvoorbeeld geen financiële mogelijkheden hebben of kunnen krijgen om te verduurzamen. Voor de overheid is dit belangrijk omdat de woningen op het park nu niet gebruikt worden naar de planologische functie 'recreatie', permanente bewoning niet is toegestaan en handhaving doorgaans erg lastig en complex is.

Keuze ontwikkelrichting

Voor Waeterrijk is uit de pilottafels een ontwikkelrichting naar voren gekomen, waarbij de transformatie naar een woonbestemming zou kunnen plaatsvinden.

Beoogd resultaat

Een toekomstbestendige situatie realiseren vanuit een integrale afweging. In deze situatie rechtszekerheid bieden voor bewoners, gemeente en provincie.

Wat is de gemiste kans als er niets wordt gedaan?

Niets doen in deze situatie is een gemiste kans, omdat de langdurige situatie waarin recreanten en bewoners in onzekerheid zitten blijft bestaan en er geen keuzes worden gemaakt.

Waarom is Waeterrijk niet (meer) recreatief?

Het park heeft de bestemming recreatie, maar is vanaf realisatie nooit gebruikt als vakantiepark. Een deel van de bewoners woont er al jaren permanent (oplopend tot 15 jaar) en een deel van de bewoners gebruikt de woning een deel van de tijd om zelf te recreëren. Woningen worden niet alleen gebruikt om in te recreëren en het park heeft daarmee nooit gediend zoals bedoeld in het bestemmingsplan.

Welke alternatieve ontwikkelrichtingen zijn voor Waeterrijk verkend?

- **Alternatieve ontwikkelrichting 1:** Huidige situatie niet wijzigen: doorgaan met het gedogen van wonen bij een recreatieve functie.

In deze situatie is een wijziging van de bestemming niet nodig. Er hoeven dan geen planologische procedures door gemeenten en provincie te worden doorlopen.

Het grote nadeel voor de eigenaren en bewoners is een onzekere situatie die blijft voortduren en het risico op handhaving en daarmee 'het op straat belanden' blijft. In het verleden zijn gesprekken gevoerd het toestaan van permanente bewoning, onder andere met plaatselijke bestuurders en politici (motie aangenomen door de gemeenteraad in 2018). Dat maakt dat er minder vertrouwen is in de overheden, doordat besluiten, moties en amendementen nog niet worden nagekomen. De discussie tussen de overheden en bewoners over het permanent bewonen van de recreatiewoningen blijft daarmee bestaan.

Een tweede nadeel dat daarop aansluit, is dat het gebruik (wonen) en de bestemming (recreatie) niet overeenkomen voor de 8 woningen die permanent worden bewoond. Eigenaren blijven ook een huis achter de hand houden, waardoor dubbelbezetting van woningen blijft bestaan. Dit heeft een negatief effect op de ruimte op de woningmarkt. Voor de recreanten die de woning op Waeterrijk als recreatiewoning gebruiken geldt ook dat zij een tweede woning in gebruik hebben als hoofdverblijf. Dit is wel een andere situatie, gezien het niet om permanente bewoning van een woning op een recreatiebestemming gaat. Door onzekerheid en lastige financierings-

mogelijkheden, is er geen mogelijkheid om te investeren in bijvoorbeeld duurzaamheidsoplossingen in deze situatie. Daardoor wordt er niet gewerkt aan duurzaamheidsambities.

De huidige situatie zorgt dus voor onzekerheid, terugkomende discussies en daarnaast kan er niet aan bijvoorbeeld duurzaamheidsambities worden gewerkt.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 2:** Terugbrengen naar recreatief gebruik: wonen wordt niet meer gedoogd en het park wordt gebruikt als recreatiepark voor een tweede huis of korte verhuur.

Het voordeel van deze ontwikkelrichting is dat er geen verandering van bestemming nodig is.

Een nadeel hierbij is dat deze situatie consequenties meebrengt op juridisch vlak voor de betrokken overheden, gezien de gemeente de permanente bewoning moet gaan handhaven en de permanente bewoning moet worden gestaakt. In de huidige opzet in ruimte en kwaliteit van de woningen, is het met de bouw niet als een recreatiepark is bedoeld. De huisjes zijn destijds allemaal individueel verkocht. De huisjes waren bedoeld om te recreëren. Een grote uitdaging van het terugbrengen naar een recreatiebestemming, is ervoor zorgen en handhaven dat de huisjes dan niet permanent bewoond en wel recreatief gebruikt worden.

Daarnaast gaat deze ontwikkelrichting in tegen de uitkomst van het onderzoek van ZKA leisure consultants (2019), waaruit naar voren komt dat het park 'niet (meer) recreatief' is. In dit onderzoek wordt aangegeven dat het risico op permanente bewoning blijft bestaan in deze ontwikkelrichting, tenzij er streng wordt gehandhaafd.

Door moties, amendementen en bestuurlijke toezeggingen zijn er verwachtingen gewekt bij de bewoners die terugbrengen naar de planologische situatie erg lastig/complex maakt. De gemeenteraad van De Ronde Venen heeft in 2018 een motie aangenomen waarin is aangegeven dat de gemeente permanente bewoning wil legaliseren. Naast deze juridische complexiteit

speelt ook het ontbreken van gemeentelijk bestuurlijk draagvlak voor handhaving van permanente bewoning hiertoe een grote rol.

Het gebruik van de recreatiewoningen overeen laten komen met het bepaalde in het bestemmingsplan lijkt een onhaalbare ontwikkelrichting. Dit komt doordat de huidige situatie al jarenlang bestaat en de gemeenteraad zich via een motie heeft uitgesproken om permanente bewoning zoveel mogelijk te legaliseren. Ook vraagt dit handhaving vanuit de gemeente.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 3:** Dubbelbestemming wonen en recreatie realiseren: hiermee wordt zowel recreatief gebruik als wonen toegestaan.

Een voordeel van deze ontwikkelrichting is dat eigenaren die permanent wonen in de woning en voor wie deze permanente bewoning bij deze woonbestemming dus gerealiseerd wordt, waarschijnlijk voordelen hebben bij verkoop van de woning vanwege de te verwachten waardestijging bij verandering van de bestemming (zie bijlage 5 voor meer informatie). Of er daadwerkelijk een waardestijging is, moet nog worden onderzocht. Dit kan doorstroming op de woningmarkt vergroten en met een juiste planologische bestemming kan gemakkelijker financiering verkregen worden voor bijvoorbeeld het verduurzamen van de woning.

Nadelen zijn dat het bestemmingsplan moet worden aangepast, wat tijd en geld kost. De provincie zou in dit geval ruimte moeten bieden om de dubbelbestemming mogelijk te maken door het bestaand stedelijk gebied, via een beleidswijziging, aan te passen. Of door de regeling uit de provinciale verordening aan te passen waarmee permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt.

Om precedentwerking te voorkomen bij deze ontwikkelrichting is het van belang om vast te houden aan het principe één park, één plan aan te houden. Wel blijft met deze ontwikkelrichting de echte keuze tussen een recreatiebestemming of een woonbestemming uit, omdat er twee bestemmingen gelden. Dit kan tot onduidelikheden leiden.

Conclusie is dat dit alternatief meer duidelijkheid biedt aan de verschillende partijen dan een gedoogsituatie. Hoewel ook een dubbelbestemming momenteel niet in lijn is met de huidige regelgeving vanuit de provincie. Het heeft vanuit de gemeente niet de voorkeur om met een dubbelbestemming te werken, omdat ook in deze situatie gehandhaafd moet worden op permanente bewoning.

Waarom is transformatie de voorgestelde oplossing?

Waeterrijck bestaat sinds eind jaren negentig en is bestemd voor recreatief gebruik. Sinds de realisatie van Waeterrijck wordt het niet op die manier gebruikt. Waeterrijck wordt momenteel gedeeltelijk permanent bewoond en gedeeltelijk gebruikt als tweede huis (dus als recreatiewoning). Het gebruik als tweede huis is wel in lijn met het bestemmingsplan.

Terug naar de situatie zoals bedoeld (recreatief gebruik) is niet meer gewenst gezien de eerdergenoemde toezeggingen, complexiteit van handhaving en de gewekte verwachtingen. Het enige voordeel voor gemeente en provincie is dat de bestemming niet hoeft te worden gewijzigd en dat er duidelijkheid is voor alle partijen.

Naar het behoud van de recreatieve bestemming gaan lijkt vele nadelen met zich mee te brengen, gezien de juridische en financiële kosten en de sociaal-maatschappelijke bezwaren. Het terugbrengen naar recreatief gebruik zou betekenen dat de gemeente moet handhaven, omdat de permanente bewoning moet worden gestaakt. Dit levert extra druk op voor de woningmarkt, omdat andere woonruimte momenteel lastig te verkrijgen is. Bovendien kent handhaven van permanente bewoning weinig bestuurlijk draagvlak.

Een ander nadeel is dat deze recreatiewoningen voor een dusdanig hoog segment zijn gerealiseerd dat recreatieve verhuur financieel onaantrekkelijk en daarmee zeer onwaarschijnlijk is. Als 'tweede huisjes park' kan dit wel. Een transformatie naar een woonbestemming of een nader te overwegen dubbelbestemming wonen/recreatie (per kavel) lijkt daarmee de meest

passende oplossing, omdat hiermee een keuze wordt gemaakt en uitgevoerd wat tot meer duidelijkheid leidt voor bewoners, recreanten, provincie en gemeente.

Wat is het beoogd resultaat?

Naar aanleiding van bovengenoemde voor- en nadelen van de verschillende ontwikkelrichtingen, is het advies om te verkennen of een woonbestemming kan worden toegekend aan deze recreatiewoningen door middel van aanpassing van het bestemmingsplan. Ook een gemengde bestemming (dubbelbestemming) is hierin mogelijk en kan nader worden verkend. Voorbeelden van gemeenten waar dit eerder is gedaan zijn Harderwijk, Ermelo, Dronten en Noordenveld (Rijksoverheid, 2021).

Deze aanpassing moet wel nog verder worden verkend op basis van een nader onderzoek naar het Bouwbesluit, de waardestijging van de woningen en juridische en financiële consequenties. Dit alternatief biedt een situatie voor de bewoners, provincie en gemeente waarin keuzes gemaakt worden en worden uitgevoerd, waarbij er voor een aantal woningen een einde komt aan een gedoogsituatie waarin er al heel lang permanent bewoond wordt. Wel vraagt dit om een zorgvuldig proces en samenwerking met alle partijen en daarbij op de eerste plaats de eigenaren en bewoners en de gemeente.

Belangenafweging

Uit het doorlopen pilotproces waar vertegenwoordigers van VvE, gemeente en provincie Utrecht deel aan namen komt het scenario 'transformatie' naar voren als ontwikkelrichting om nader uit te werken. De vertegenwoordigers van de VvE hebben deelgenomen aan de pilottafels en niet meegelezen in de totstandkoming van dit advies.

Wat is er nodig om transformatie te realiseren en van wie?

Om de transformatie te realiseren, is een bestemmingsplanwijziging nodig van de gemeente en ruimte vanuit de omgevingsverordening van de provincie voor flexibiliteit en afwijkingsmogelijkheden. Het is nodig nader te verkennen in welke mate de experimenteerregeling van de provincie hier

ingezet kan worden (zie bijlage 5 voor meer informatie). Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren, moet er worden voldaan aan het Bouwbesluit. Verder is een aantal randvoorwaarden besproken die gesteld zijn om medewerking te willen verlenen aan de verkenning van de wijziging voor het aanpassen van het bestemmingsplan/de omgevingsverordening.

Randvoorwaarden

De verwachting is, vanuit eerdere cases en een quickscan van de provincie (zie bijlage 2) op dit vlak, dat de transformatie leidt tot een waardestijging² van de woning. De hoogte van deze waardestijging moet onderzocht worden. Hiervoor moet door de woningeigenaren een onafhankelijke taxateur worden aangewezen. Als er sprake van een waardestijging is, moet er beoordeeld worden in samenspraak met de eigenaren, provincie en gemeente wat er dan met die waardevermeerdering gebeurt (bijvoorbeeld investeringen in natuurontwikkelingen of door een bijdrage of gebiedsfonds). Er moet nog onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn voor het verhalen van (een deel van) de waardestijging. De invulling en voorwaarden hiervan worden dan in samenspraak tussen de hiervoor genoemde partijen ontwikkeld (zie bijlage 5 voor meer informatie).

Een andere randvoorwaarde is dat bij het wijzigen naar een woonbestemming, er moet worden voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan reguliere woningen. Het Bouwbesluit 2012 stelt namelijk andere eisen aan reguliere woningen dan aan recreatiewoningen (zie bijlage 2). Er moet dus getoetst worden aan het Bouwbesluit 2012 om te onderzoeken aan welke eisen de woningen in Waeterrijck wel of niet voldoen om bestemd te worden als 'reguliere woning' en of aanpassingen noodzakelijk zijn. Verder moet worden voldaan aan milieuregelgeving en externe veiligheid. Denk daarbij aan aanrijtijd van hulpdiensten, bluswatervoorzieningen en de toegankelijkheid van het park. De woningeigenaren zijn verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van deze toetsen door een onafhankelijke adviseur. In de huidige situatie is de VvE beheerder van de weg. In het vervolg moet worden uitgezocht welke partij het beheer van de weg oppakt.

² Zie voor meer informatie over taxatie bij transformatie: Speciale editie: themanummer Transformatie Vitale Vakantieparken Drenthe (email-provider.nl).

Een andere randvoorwaarde is dat uitgezocht moet worden of uitbreiding en ontwikkeling mogelijk is in relatie tot stikstof of andere vormen van versterking op het naastgelegen Natura-2000 gebied Oostelijke Vechtplassen.

De laatste randvoorwaarde is dat er naast de wettelijke verplichtingen op basis van artikel 6.2.1 Bro afspraken worden gemaakt tussen de woning-eigenaren en gemeente over de kosten van de bestemmingsplanwijziging. Het is ook van belang om in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheden voor uitbreiding van de woningen in het bestemmingsplan te regelen, om ervoor te zorgen dat vergunningsvrij uitbouwen niet of zeer beperkt mogelijk is. Mogelijk dient de omgevingsverordening van de provincie Utrecht hiervoor gewijzigd te worden.

VERVOLGSTAPPEN

- 1 Besluitvorming over voorliggend advies door Gemeente De Ronde Venen en Provincie Utrecht;
- 2 Opzetten projectorganisatie vanuit Gemeente De Ronde Venen en provincie Utrecht met capaciteit en middelen. Open gesprek continueren met de eigenaren (VVE);
- 3 Gezamenlijk met alle betrokken partijen bepalen van het eindbeeld en streefbeeld en het financiële plaatje hiervan in beeld brengen;
- 4 Bepalen hoogte waardevermeerdering door het taxeren van elke individuele woning. Nagaan of de woningen voldoen aan het bouwbesluit van 2012. Nader te bepalen te doorlopen onderzoeken die nodig zijn voor het wijzigen van de omgevingsverordening provincie Utrecht en de bestemmingsplanwijziging;
- 5 Gesprek met bewoners Waeterrijck, gemeente en provincie om te onderzoeken wat er mogelijk is voor een bijdrage bij waardevermeerdering met daarbij onderscheid tussen de eigenaren die er wonen en die het gebruiken als tweede woning. Afspraken maken over de verdeling van de kosten die gepaard gaan met de procedure van de bestemmingsplanwijziging. Verkennen mogelijkheden voor het verenigen van de eigenaren. van de natuurgrond op de legakker en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied;
- 6 Tussenbesluit – hoe staan alle partijen erin? Is iedereen nog aangehaakt?
- 7 Opstellen transformatieplan;
- 8 In gang zetten wijziging omgevingsverordening provincie Utrecht of gebruik maken van afwijkmogelijkheden uit de omgevingsverordening;
- 9 In gang zetten bestemmingsplanwijziging;
- 10 Aanvragen omgevingsvergunning (waar nodig).



Situatieschets

Albertsdorp is in 1916 opgericht en ligt in gemeente Soest aan de Amersfoortsestraat 91. Het is gebruikt als opvangkamp en semipermanente bewoning voor vrouwen, gezinnen, vluchtelingen en militairen. Sinds 2000 kwamen er de eerste arbeidsmigranten. Er staan 36 bungalows waarvan de meesten dateren uit de jaren '70 - '80, enkele bijgebouwen en een horecapand 'de Stoeterij'. Albertsdorp heeft een recreatieve bestemming, maar is nooit zo gebruikt.

Het vraagstuk

De opstallen verkeren in een matige tot slechte staat. Opknappen of investeren in een toekomstbestendige recreatieve exploitatie is niet realistisch, waarmee een groot investeringsvraagstuk ontstaat. De eigenaar wil daarom met een ontwikkelaar duurzame woningen bouwen en verkopen. Daarvoor is een bestemmingswijziging nodig en ruimte in de Provinciale Verordening, wat transformatie nu niet mogelijk maakt. Het plan is ook om biodiversiteit en klimaatadaptatie versterken en het park publiek toegankelijk te maken. Het park ligt in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Waarom is dit belangrijk?

De huidige bestemming 'recreatie' is voor de eigenaar niet toereikend om het park in een goede fysieke en economische staat te

brengen. Een bestemming 'wonen' biedt wel uitkomst. Voor de overheid is het van belang dat 1) bestemming en gebruik overeenkomen om ongewenst gebruik en handhaving te voorkomen en 2) het park een toekomstbestendige functie krijgt, ook voor het belang van de omgeving.

Keuze ontwikkelrichting

Op basis van de pilottafels is gekozen voor een ontwikkelrichting waar een transformatie naar woonbestemming kan plaatsvinden voor het realiseren van burgerwoningen en sloop van bungalows en bijgebouwen.

Beoogd resultaat

Een toekomstbestendig park realiseren vanuit een integrale afweging van belangen van eigenaar, gemeente, provincie en omgeving.

Wat is de gemiste kans als er niets wordt gedaan?

Dat de komende jaren er geen zicht meer is dat het park ruimtelijke kwaliteit, natuur, duurzaamheid en cultuurhistorie kan verbeteren. De kans die niet wordt benut is de (investerings)bereidheid van vakantie-parkeigenaar, ontwikkelaar en gemeente om tot een toekomstbestendig en integraal plan te komen. Niets doen zal de ondernemer minder handelingsperspectief geven om rendabel te investeren met risico's van verdere achteruitgang of verkoop met een nieuwe eigenaar en mogelijk andere ideeën.

Waarom is het park niet meer recreatief?

De gebruiksgeschiedenis van het park gaat over opvang en tijdelijke huisvesting voor diverse groepen en vrijwel niet over recreatie. De verhuur aan arbeidsmigranten per 2000 heeft de huidige eigenaar (per 2006) voortgezet. De functie recreatie is niet geïntroduceerd, omdat het investeringen vergt die met een recreatief verdienmodel niet rendabel worden (bron: rapport Van der Reest Advies en gebruikt voor vitaliteitsonderzoek bureau Ruimte en Vrije Tijd en transformatiescan BugelHajema).

Welke alternatieve ontwikkelrichtingen zijn voor Albertsdorp verkend?

- **Alternatieve ontwikkelrichting 1:** Doorgaan met de huidige situatie van het gedogen van huisvesting van arbeidsmigranten.

De voordelen zijn dat arbeidsmigranten huisvesting hebben en dat de eigenaar een exploitatie heeft.

De nadelen zijn dat de potentie van natuur-, cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit (verdere achteruitgang opstallen) vrijwel niet wordt benut. Een recreatief medegebruik voor bijvoorbeeld omwonenden is ook niet mogelijk. Een ander nadeel gaat over de verhuur aan arbeidsmigranten: dit gebruik komt niet overeen met de recreatieve bestemming en is illegaal. Het is daarmee ook geen toevoeging aan het recreatief-toeristische product.

De slechte kwaliteit van de bungalows - die richting het einde van hun levensduur gaan - vraagt hoe dan ook om een forse investering. De benodigde investering die het huidige exploitatiemodel vraagt, kan niet rendabel gemaakt worden. Daarnaast hebben de bungalows enkel glas en verwarming via gas. Met de stijgende gasprijzen is dit voor arbeidsmigranten moeilijk betaalbaar en ontstaat mogelijk leegstand of andere tijdelijke bewoning.

Juridisch is een handhavingstraject ingezet om het illegale en tot nu toe gedoogde gebruik door arbeidsmigranten te eindigen. Daarmee komt het park uiteindelijk leeg te staan. De kans op verdere verpaupering en illegaliteit is zeer groot zolang geen perspectief gerealiseerd kan worden voor een andere invulling.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 2:** De huidige regels optimaal benutten om te komen tot een recreatief gebruik van de huidige opstallen en het terrein.

De voordelen zijn dat het (benutbare) recreatieve aanbod in de regio uitbreidt. Daarnaast komt het gebruik overeen met de vigerende bestemming, waarvoor verder geen (juridische) aanpassingen nodig zijn.

De nadelen zijn dat deze ontwikkelrichting investeringen vergt die niet of nauwelijks rendabel worden. Om recreanten te kunnen ontvangen, is minimaal een omvangrijke renovatie van de bungalows nodig terwijl een volledige sloop en nieuwbouw van het park meer voor de hand liggend is. Er zullen ook recreatieve voorzieningen moeten worden gerealiseerd voor kampeergasten om het aantrekkelijk te maken. Denk aan sanitaire voorzieningen, zwembad en speeltuin. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 31 recreatiewoningen en vier overige bouwwerken (waaronder een beheerderswoning) wat minder is dan het huidige aantal bungalows: het zal een kleinschalig park worden, wat per bungalow een relatief hoge opbrengst moet genereren wat een hogere kwaliteitsstandaard per bungalow vergt (onrendabele investering). De kans is groot dat de eigenaar kiest voor het 'uitpond-scenario' waarbij de bungalows worden verkocht met grondgebruik en infrabeheer via een VvE en mogelijk de bungalows (als 2^e woning) bewoond worden.

Een ander nadeel is dat arbeidsmigranten geen huisvesting meer hebben waarvoor betreffende uitzendbureaus een andere plek moeten vinden.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 3:** Verouderde opstallen slopen om tot nieuwe recreatieve of tijdelijke huisvestings-verdienmodellen te komen. Denk bijvoorbeeld aan glamping, tijdelijke recreatieve verhuur van tiny houses en verkoop van recreatieve nieuwe bungalows.

Het voordeel is dat het (benutbare) recreatieve aanbod in de regio uitbreidt en het gebruik meer samenhangt met de vigerende bestemming. Meer recreatie zorgt ook voor meer bestedingen in de regio. Juridische

aanpassingen zijn niet of nauwelijks nodig. Een ander voordeel is dat de investeringsbehoefte voor de eigenaar/eigenaren minder groot hoeft te zijn als nieuwbouw van recreatieve bungalows door de nieuwe eigenaar wordt gedaan. Ook zijn er combinaties te onderzoeken met tijdelijke verhuur aan arbeidsmigranten of spoedzoekers op de woningmarkt.

Door sloop kan ook gezorgd worden voor een nieuwe invulling – mits passend binnen de bepalingen van NNN - die een impuls geeft aan de cultuurhistorische beeldkwaliteit en natuurwaarden.

Het nadeel is dat als particulieren een recreatieve bungalow laten bouwen er ongewenst permanente bewoning kan ontstaan. Doordat iedereen een eigen kavel heeft, is er minder samenhangend beheer wat de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit onder druk kan zetten. Vanuit de interim-omgevingsverordening is nieuwbouw ook niet toegestaan, tenzij het meerwaarde oplevert voor natuur, wat nodig is omdat het park gelegen is in het natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit vergt strakke regie en handhavingsmogelijkheden bij verkoop (of uitgifte in erfpacht) van kavels aan particulieren.

Een ander eerdergenoemd nadeel is de beperkte recreatieve toekomst door de mate van desinvestering, beperkte uitloopmogelijkheden rondom het park en verkeershinder aan de voorzijde door de N237.

Een derde nadeel van tijdelijke huisvesting is dat het vraagt om ontheffing vanuit de gemeente, wat niet een garantie van bijvoorbeeld 10 jaar kan bevatten om investeringen rendabel te maken. Het is daarmee ook een tijdelijke oplossing en niet toekomstbestendig.

Per saldo is deze ontwikkelrichting op lange termijn minder onaantrekkelijk dan de eerste twee ontwikkelrichtingen en heeft meer realiteitszin door de voorgenomen mix van functies. Conclusie is ook dat deze laatste ontwikkelrichting (verouderde opstallen slopen en nieuwe recreatieve of tijdelijke huisvestings-verdienmodellen ontwikkelen) meer sturing vergt om een cultuurhistorische en natuurmeerwaarde te creëren voor het park, vooral als er sprake is van verkoop van bungalows of kavels. In dat geval betekent het ook een ander verdienmodel voor de huidige eigenaar ten opzichte van

‘transformatie’ en minder middelen om te investeren in de genoemde meerwaarde.

Het vitaliseren van het park vergt hoe dan ook forse investeringen in dit bosrijke gebied, wat via een recreatieve bestemming financieel zeer risicovol tot onhaalbaar is.

Waarom is een transformatie de voorgestelde oplossing?

De voorgestelde oplossing richt zich op nieuwbouw van duurzame burgerwoningen op de locaties van de te slopen 36 bungalows en bijgebouwen. Deze ontwikkelrichting geeft het park een breed toekomstbestendig perspectief vanuit een werkbare investering, zie voor een onderbouwing de drie rapporten in de voetnoot. De voorgestelde transformatie genereert mogelijkheden om cultuurhistorische waarden meer zichtbaar te maken en legt ruimtelijke verbinding met de sortie weg der weeghen en groene verbinding met de vlasakkers. De transformatie beoogt de bouw van natuur inclusieve en energie neutrale woningen. Het versterken van natuurwaarden is ook onderdeel van de transformatie (en verplichtend vanuit NNN, zie het kopje ‘randvoorwaarden’) en kan bijvoorbeeld door verjonging van het bos via pleksgewijze kap wat biodiversiteit kan vergroten. Deze ontwikkelrichting van transformeren kan via één eigenaar.

Een ander voordeel van transformatie is de (weliswaar kleine) bijdrage aan de woningbouwopgave in deze regio. Deze is urgenter dan de behoefte aan eventueel meer verblijfsrecreatie of tijdelijke huisvesting.

Wat is het beoogd resultaat?

Een toekomstbestendige functie voor het park realiseren vanuit een integrale afweging van belangen van eigenaar, gemeente, provincie en omgeving. ‘Toekomstbestendig’ is een functie die waarborgen biedt voor behoud en versterking van dit deel van het NNN en functioneren nabijgelegen ecoduct, cultuurhistorische kwaliteit (o.a. sortie Weg der Weeghen) en verduurzaamde bebouwing via een gezond verdienmodel. Het resultaat beoogt aan te sluiten bij de omgeving en te zorgen voor toegankelijkheid van omwonenden.

Belangenafweging

In het doorlopen pilotproces was al een plan voorhanden waar gemeente en eigenaar/ontwikkelaar enkele jaren over in gesprek zijn. In dit proces hebben vertegenwoordigers van de eigenaar, de ontwikkelaar, omwonenden, gemeente en provincie Utrecht al deelgenomen om genoemde andere ontwikkelrichtingen te verkennen gericht om het toekomstperspectief. De provincie legde hierin het accent op een brede verkenning van ontwikkelrichtingen, waarbij de eigenaar vooral het accent legde op het bestaande plan en tempo in het proces. De gemeente zat op hoofdlijnen daar tussenin. Vanuit de afweging van ieders belang en het creëren van meerwaarde (natuur, cultuurhistorie en infrastructurele ontsluiting fietspad en Defensie) kwam in de pilot het scenario ‘transformatie’ naar voren als ontwikkelrichting om verder uit te werken.

Wat is er nodig om transformatie te realiseren en van wie?

Om de transformatie te realiseren is van de gemeente een bestemmingsplanwijziging nodig en van de provincie een aanpassing in haar interim-omgevingsverordening of het gebruik maken van het experimenteerartikel. Daaraan gaat het verder onderbouwen en versterken van het plan vooraf waar gemeente en provincie zich in kunnen vinden. Hiervoor zijn de afgelopen jaren al stappen gezet door eigenaar/ontwikkelaar. Om dit alles te kunnen realiseren, moet – naast wat al gedaan is - worden voldaan aan een aantal (aanvullende) randvoorwaarden en is nader onderzoek en besluitvorming over dit initiatief nodig.

Randvoorwaarden

Randvoorwaardelijk is een bestemmingsplanwijziging van recreatie naar wonen door de gemeente in afstemming met de provincie. Dit vergt voor de provincie een aanpassing van de interim-omgevingsverordening of het benutten van het daarin opgenomen artikel voor experimenteerterruimte.

Een andere randvoorwaarde is een volledige natuurnetwerk Nederland-toets (nee, tenzij-toetsing) omdat het plan effecten heeft op het NNN waarin het park volledig is gelegen (rapport Bureau Natuurlijk, 2019). Dit omvat ook een check of nader onderzoek vereist is voor specifieke vleermuisensoorten (zie rapport Bureau Natuurlijk, 2020). Dit geheel leidt tot duidelijkheid onder

welke voorwaarden de ontwikkelrichting van transformatie verder uitgewerkt kan worden.

Een derde randvoorwaarde is dat de nieuwbouw voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en bijbehorende normen.

Een vierde randvoorwaarde is dat genoeg woningen betaalbaar zijn. Hiervoor gelden de normen van gemeente Soest (20% heeft een lagere vrij-op-naamwaarde dan 250.000 euro) en provincie Utrecht (50% v.o.n.-waarde lager dan 350.000 euro).

Andere randvoorwaarden zijn:

- Onderzoeken of andere huisvesting voor arbeidsmigranten noodzakelijk is, en zo ja, bij wie deze verantwoordelijkheid ligt om daar opvolging aan te geven.
- Klimaat adaptatief vermogen van het terrein vergroten door open verharding, wat ook nodig is voor de meerwaardebenadering van het NNN.
- In samenwerking met gemeente en provincie zorgen voor een rendabele en toekomstbestendige oplossing voor de eigenaar.
- Zorgen voor een veilige verkeerssituatie via een goede aansluiting op de Amersfoortsestraat en voldoen aan de Nota Parkeernormen van de gemeente
- Borging doorgang naar Vlasakkers voor Defensie en gesprek met hen en gemeente voor afstemming van het plan.
- Anticiperen op natuurbewegingen op en rondom ecoduct bij inrichting van de achterzijde van het terrein
- Exploitatiemogelijkheden voor de Stoeterij door huidige exploitant behouden.
- Alternatief vinden voor (uitbreiding van) riolering door capaciteitsproblemen op de huidige riolering

Risico's en bezwaren

Een (afbreuk)risico voor het uitwerken van deze ontwikkelrichting (plan) is dat het benutten van de uitzonderingsmogelijkheden in het NNN het plan van de eigenaar niet of beperkt haalbaar maakt. Denk aan beperkingen in

maatvoering van een nieuwbouwwoning en/of aantallen, die het exploitatiemodel minder realistisch maken. In dat geval zou een verkenning nuttig zijn of in combinaties met de andere ontwikkelrichtingen op lange termijn minder aantasting van natuur is met als uitgangspunt een vol te houden bedrijfsmatige exploitatie en passende functie voor het park.

Een risico van het uitwerken van andere ontwikkelrichtingen en het niet adequaat verder inzetten op transformatie, zorgt dat verdere achteruitgang van het park niet wordt tegengaan. Het vergroot het risico dat bij het uitblijven van perspectief de eigenaar andere bedrijfsmatige keuzes moet maken waarvan onzeker is of en hoe die een illegale woonsituatie voorkomen en ook hoe en wanneer cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit herstelt kan worden.

Waarom is het park niet meer recreatief?

VERVOLGSTAPPEN

- 1** Instemmen met het verder uitwerken van de transformatie-ontwikkelrichting door gemeente Soest en Provincie Utrecht.
- 2** Onderzoeken uitvoeren die nodig zijn voor het wijzigen van de omgevingsverordening provincie Utrecht (specifieke oplossing zoeken vanwege verbod transformatie naar reguliere woonbestemming conform artikel 3.6 2e lid) en de bestemmingsplanwijziging;
- 3** Uitvoeren (aanvullende/hadere) natuurtoets met afweging van belangen natuur, cultuurhistorie en behoud van een haalbaar verdienmodel. Hierbij gebruik maken van al gedane ecologische toetsen en exploitatie-opzet.
- 4** Omwonenden en (natuur)belangenorganisaties betrekken in de uitkomsten.
- 5** Het huidige plan zo nodig doorontwikkelen op basis van natuurtoets.
- 6** Tussenbesluit – hoe staan alle partijen erin? Is iedereen nog aangehaakt en bereid voor uitwerking van het plan?
- 7** Opstellen route en plan om te komen tot transformatie.
- 8** In gang zetten wijziging omgevingsverordening provincie Utrecht (of in tweede instantie de inzet van het experimenteerartikel).
- 9** In gang zetten bestemmingsplanwijziging;
- 10** Aanvragen omgevingsvergunning.



Situatieschets

E-park, gebouwd rond 2010, is een voormalig recreatiepark wat volledig in particulier eigendom is. Het park is gelegen op een legakker in gemeente Stichtse Vecht en is nagenoeg onttrokken van de recreatiefunctie en toont het functioneren als woonwijk.

Het gemeenschappelijke terrein is van de vereniging van eigenaren. De 40 woningen zijn particulier eigendom, waarvan er 30 permanent zijn bewoond. Tussen 1991 en 2007 zijn op de Scheendijk (vooral persoonsgebonden) gedoogbeschikkingen afgegeven maar niet aan de bewoners van Park 22.

Het vraagstuk

De vereniging van eigenaren wil de bestemming wijzigen van recreatief naar wonen, zodat zij zekerheid hebben om permanent te wonen.

Waarom is dit belangrijk?

Er zijn nu beperkte financieringsmogelijkheden voor renovatie of verduurzaming op basis van de vigerende bestemming voor bestaande bewoners en aankoopmogelijkheden voor nieuwe bewoners. Voor de overheid is het van belang dat gebruik en bestemming van het park overeenstemmen en er een permanente legale oplossing komt in samenhang met het functioneren van de visie op Scheendijk.

Keuze ontwikkelrichting – advies per pilot

Er zijn twee ontwikkelrichtingen uitgewerkt: **1)** een transformatie naar woonbestemming waardoor het park volledig als woonwijk functioneert met bijbehorende hypothecaire en sociale cohesie-voordelen. **2)** de huidige regelruimte optimaal inzetten voor het terugbrengen naar recreatief gebruik met behoud van vermoedelijke gedoogbeschikkingen van bewoners.

Beoogd resultaat

De kwaliteit van het park te waarborgen als onderdeel van de gehele Scheendijk (toekomstvisie) en de spanning tussen recreatieve bestemming en woongebruik op te lossen zodat een werkbare lange termijn-zekerheid ontstaat voor eigenaren.

Wat is de gemiste kans als er niets gebeurt?

De kans om het langdurige verschil tussen gebruik en bestemming op te lossen op een manier die zowel voor betrokken overheden als de VVE acceptabel is. Partijen zijn nu met elkaar in gesprek waarbij de verschillende behoeftes van deze partijen sterker zijn geworden om zowel te transformeren naar woonbestemming als huidige bestemming handhaven in samenhang met de toekomstvisie Scheendijk. Nu niets doen vergroot het afbreukrisico om samen op een constructieve wijze tot een toekomstbestendige oplossing komen.

Het park is bij de ontwikkeling direct grotendeels aan de recreatiefunctie onttrokken, doordat er de laatste jaren permanente bewoning is ontstaan. Deze ontwikkeling is met handhaving niet tegengegaan. Er zijn voor Park 22 geen gedoogbeschikkingen afgegeven.

Welke alternatieve ontwikkelrichtingen zijn voor E-park verkend?

- **Alternatieve ontwikkelrichting 1:** De huidige situatie ongewijzigd voortzetten.

Door de VVE heeft het park een goede onderhoudsstaat en er is een sterk gemeenschapsbewustzijn gegroeid.

Een nadeel is dat de recreatieve bestemming niet wordt nageleefd met het huidige gebruik van (grotendeels) permanent wonen. Een gevolg is dat handhaving nodig is, wat van de gemeente veel vergt aan menskracht en procedures.

Een ander nadeel is dat de financieringsmogelijkheden bij bestemming 'recreatie' beperkter zijn dan bij de bestemming 'wonen'. Voor eigenaren is er minder ruimte om te investeren in de woning. En er kan daarvoor ook minder prikkel zijn door de huidige gedoogsituatie, omdat onbekend is hoe dat bij een mogelijke verkoop in de markt gewaardeerd wordt. Dit alles belemmert ook doorstroom.

Een derde nadeel is dat bewoners in onzekerheid blijven (wonen), omdat er geen garanties zijn dat de langdurige periode van gedogen is vol te houden, bijvoorbeeld als er een handhavingsverzoek zou worden ingediend. Hiervoor is de VvE opgericht om deze onzekerheid voor diverse parken op Scheendijk op te lossen.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 2:** Legalisering van de situatie via een dubbelbestemming in het bestemmingsplan waarbij voor zoveel mogelijk woningen 'wonen' is toegestaan. Uitgezonderd zijn de woningen die

eigenaren uitsluitend recreatief willen gebruiken en toezicht en handhaving door gemeente daarop voldoende is geborgd.

Het voordeel is dat de recreatieve bestemming behouden blijft voor recreatie in het gebied Scheendijk in de mate waarin het recreatieve deel van de dubbelbestemming wordt toegepast.

Het geeft daarbij ook de gemeente als handhaver mogelijkheid om aan bewonerswensen tegemoet te komen.

Nadelen zijn dat handhaving complexer wordt omdat er onderscheid gemaakt moet worden tussen woningen met alleen bestemming recreatie en de woningen met dubbelbestemming met de aanduiding 'permanent wonen'. Dit brengt nu, maar ook bij eigendomsoverdracht opnieuw onduidelijkheid of de woon-aanduiding wel niet-persoonsgebonden overdraagbaar is. Een ander nadeel is dat de financieringsmogelijkheden per saldo beperkt blijven voor de eigenaren. En ook dat sommige eigenaren die er permanent wonen zonder aanduiding 'wonen' een tweede woning moeten aanschaffen. Een nadeel is kan ook zijn dat er rechtsongelijkheid optreedt, omdat de nulsituatie gelijk was en er nu onderling verschillen ontstaan in bestemmingsmogelijkheden en eventueel in waardes. Dat laatste zou gelijkgetrokken kunnen worden via taxatie bij verkoop en waardeverschil investeren in Scheendijk (via bijvoorbeeld een gebiedsfonds).

Waarom zijn 1) een transformatie en 2) huidige regelruimte optimaal benutten voor het zoveel mogelijk uitoefenen van de recreatieve bestemming de meest voor de hand liggende ontwikkelrichtingen?

1. Het park functioneert grotendeels en geruime tijd als een woonwijk. Het niet transformeren naar een woonbestemming en handhaven op de recreatiebestemming, zorgt dat veel bewoners andere woonruimte moeten vinden. Transformatie draagt bij aan behoud van woonvoorraad en woonplek, ruimtelijke kwaliteit, sociale cohesie en betere financieringsmogelijkheden van de woning voor huidige en toekomstige bewoners. Dit is ook een stimulans voor doorstroom op de woningmarkt.

2. Deze ontwikkelrichting zorgt juridisch voor behoud van het recreatieve aanbod in gemeente Stichtse Vecht en praktisch voor herstel daarvan. Voor de kavels wordt de recreatieve bestemming in overeenstemming gebracht met het toegestane gebruik.

Wat is het beoogd resultaat?

Dat de huidige onzekere situatie wordt beëindigd voor eigenaren, gemeente en het functioneren van de gehele Scheendijk. Dit resulteert in het waarborgen van de kwaliteit van het park als onderdeel van de Scheendijk, waarbij eigenaren lange termijn-zekerheid krijgen.

Belangenafweging

Uit het doorlopen pilotproces waar vertegenwoordigers van VvE, andere ondernemers van Scheendijk, gemeente en provincie Utrecht deel aan namen, ontstond geen gemeenschappelijke ontwikkelrichting. De VvE pleitte voor transformatie en gemeente en provincie willen naast transformatie ook het optimaal benutten van de huidige regelruimte nader uitwerken om tot een afweging te komen.

Wat is er van wie nodig om 1) een transformatie te realiseren en 2) de huidige regelruimte optimaal te benutten voor het zoveel mogelijk uitoefenen van de recreatieve bestemming?

1. Als de keuze wordt gemaakt voor transformatie zal uiteindelijk het bestemmingsplan (straks het tijdelijk Omgevingsplan) hierop aangepast moeten worden. Voordat deze keuze wordt gemaakt dient onder andere in een ruimtelijk plan te worden onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat. Daarbij zal het ruimtelijk plan vergezeld moeten worden door een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende ruimtelijk plan. In afstemming worden de belangen van aangrenzende percelen en gebieden geborgd.

2. Er is van de gemeente handhaving nodig of de bestemming 'recreatie' wordt nageleefd. Provincie Utrecht gaat na hoe het artikel voor een gebiedsgerichte aanpak kan bijdragen aan de toekomst(visie) van de gehele Scheendijk.

Voorwaarden van de VVE dienen aangepast te worden mochten deze niet meer overeenkomen met wijzigingen die voortvloeien uit deze ontwikkelrichting.

Randvoorwaarden 1) transformatie

Vanuit eerdere cases en een quickscan van de provincie op dit vlak, is het mogelijk dat transformatie gaat zorgen voor een waardestijging van de woning. Hiervoor moet door de woningeigenaren (bijvoorbeeld via hun VvE) een onafhankelijke taxateur worden aangewezen. Als er sprake van een waardestijging is, moet er beoordeeld worden in samenspraak met de eigenaren, provincie en gemeente wat er dan met die waardevermeerdering gebeurt en hoe. Dit zou een bijdrage kunnen leveren aan een gebiedsfonds gericht op de toekomst van de gehele Scheendijk. In dat geval is het belangrijk de inrichting en voorwaarden hiervan in samenspraak tussen de hiervoor genoemde partijen te ontwikkelen.

Een andere randvoorwaarde is dat bij het veranderen naar een woonbestemming moet worden voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan reguliere woningen die anders zijn dan bij recreatiewoningen. Toetsing aan het Bouwbesluit is nodig om te onderzoeken of de woningen in Park 22 wel of niet voldoen om bestemd te worden als 'reguliere woning' en wat aanvullend nodig is om daaraan te voldoen (eisen). Verder moet worden voldaan aan milieuregelgeving en externe veiligheid. Denk daarbij aan aanrijtijd van hulpdiensten, bluswatervoorzieningen, parkeernormen en de openbare toegankelijkheid van het park.

Deze eisen die voortvloeien uit het Bouwbesluit worden geïnventariseerd door de gemeente. Daarbij wordt ook gekeken of er voldoende aandacht is voor de ontwikkeling van 'groen' op de legakker in samenhang met de gehele Scheendijk.

De laatste randvoorwaarde is dat er afspraken worden gemaakt tussen de woningeigenaren, gemeente en provincie over de kosten van de bestemmingsplanwijziging en het wijzigen van de provinciale Interim-omgevingsverordening. Het is ook van belang afspraken te maken over bouwkundige aanpassingen aan de woningen in het bestemmingsplan die aansluiten bij de toekomstvisie Scheendijk.

Randvoorwaarden 2) optimaal benutten recreatiebestemming

Randvoorwaarde is dat de gemeente vervolgens tot handhaving overgaat op een termijn die recht doet aan de periode van onduidelijkheid voor eigenaren. Hierbij is huisvesting elders nodig (en zo nodig financiële middelen) of verkoop van de woning voor de groep eigenaren zonder gedoogbestemming.

Risico's en bezwaren

1. Bij een waardestijging door bestemmingswijziging is een risico dat de waardestijging nu niet feitelijk beschikbaar kan komen maar pas bij verkoop van de woning. Een gebiedsfonds die bijdraagt aan de gehele Scheendijk kan daardoor pas laat en onzeker over middelen beschikken.
2. Alle eigenaren hebben geen gedoogbeschikking én geen andere huisvesting dan op Park 22. De huidige krappe huizenmarkt (in combinatie met de aanname dat recreatiewoningen een lagere waarden hebben dan niet-recreatiewoningen) zorgt dat bewoners op Park 22 moeilijk andere woonruimte kunnen vinden.
3. Bij handhaving van de recreatiebestemming bestaat het risico dat veel woningen verkocht worden, wat de sociale cohesie in het park en op de Scheendijk ondermijnt. Daarbij leidt handhaving tot grote bezwaren bij de VvE die inzet op transformatie.

VERVOLGSTAPPEN

- 1 Instemmen met het verder uitwerken van de twee ontwikkelrichtingen van transformatie en optimaliseren door gemeente Stichtse Vecht, Provincie Utrecht en VvE.
- 2 Keuze maken voor een ontwikkelrichting door gemeente en provincie, vooruitlopend op planning visie Scheendijk.
- 3 Eigenaren, VvE en belangenorganisaties betrekken in de uitkomsten en effecten: is iedereen nog aangehaakt en bereid voor uitwerking van het plan?
- 4 Opstellen route en plan om te komen tot uitwerking van de gekozen ontwikkelrichting.
- 5 In gang zetten wijziging omgevingsverordening provincie Utrecht (of in tweede instantie de inzet van het experimenteerartikel).
- 6 In gang zetten bestemmingsplanwijziging;
- 7 Aanvragen omgevingsvergunning.

REVITALISEREN

Revitaliseren betekent dat de opstallen op een park niet meer vitaal zijn. De bungalows, chalets, huisjes etc. voldoen (deels) niet meer aan de normen die recreanten stellen. Hierdoor is geen toekomstbestendige bedrijfsvoering meer mogelijk.

Revitaliseren – toekomstbestendige bedrijfsvoering

Bij (re)vitaliseren wordt de toeristische functie nieuw leven ingeblazen. Dit sluit aan op de toenemende vraag naar grotere vakantiehuizen die van alle gemakken zijn voorzien (NOS, 2021). De SAMR Leefstijlvinder omschrijft zeven doelgroepen, ofwel leefstijlen. Deze laat zien waar bepaalde groepen mensen in hun vrije tijd of op vakantie behoefte aan hebben. De leefstijlen zijn: avontuurzoeker, harmoniezoeker, plezierzoeker, inzichtzoeker, verbindingszoeker, stijlzoeker en de rustzoeker (Bureau buiten (2021). Deze kunnen ingezet worden om zicht te krijgen op de benodigde revitalisering van het recreatieve aanbod.

Pilots

In de verkenning van pilots hebben vier parken meegedaan waarbij het uiteindelijk om revitaliseren bleek te gaan. Dit zijn: Maarnse Berg (Gemeente Utrechtse Heuvelrug), Prinsenhof (Gemeente Bunnik), Jachthaven Alexander & Havenpark Zogdijk (Gemeente Stichtse Vecht) en Van Heusden watersport bv (Gemeente Stichtse Vecht).



MAARNSE BERG



Situatieschets

De Maarnse Berg is een familiebedrijf. De Maarnse Berg ligt naast de A12. Het is een omgeving met veel natuur, waardoor natuur en park in elkaar opgaan. Het is primair een recreatiepark, waar recreatiewoningen staan en ruimte is voor opstallen. Wel is het park verouderd.

Het vraagstuk

Hoe er gekomen kan worden tot een revitalisering van het park om hiermee het bedrijf toekomstbestendig door te ontwikkelen.

Waarom is dit belangrijk?

Het park is nu na een aantal generaties verouderd geraakt, waardoor het achterloopt op de concurrentie. Het park heeft echter wel de potentie om een toekomstbestendig park te worden door producten en voorzieningen te vernieuwen en te verduurzamen met respect voor de natuur en archeologische waarden.

Keuze ontwikkelrichting

Voor de Maarnse Berg is op basis van de pilottafels gekozen voor het schetsen van een toekomstperspectief, in plaats van een ontwikkelrichting vorm te geven.

Beoogd resultaat

Het revitaliseren van het park om zo een toekomstbestendige bedrijfsvoering te realiseren.

Wat is de gemiste kans als er niets wordt gedaan?

Als er niets wordt gedaan, dan zal de ondernemer zelfstandig aan de slag gaan en moeten. Een gemiste kans is een efficiënte samenwerking tussen vooral gemeente en de ondernemer om dit vakantiepark te revitaliseren. Door samen te werken kunnen gemeente en ondernemer samen op zoek naar mogelijkheden om het park te verbeteren en kan de ondernemer sneller stappen maken. Een gevolg en daarmee tweede gemiste kans is dat een vakantiepark zoals de Maarnse Berg is belangrijk om toeristen te blijven aantrekken in de gemeente en daarmee inkomsten te genereren voor de gemeente, ondernemers in de gemeente en de parkeigenaar zelf.



Waarom zou er moeten worden gerevitaliseerd?

De Maarnse Berg is een familiebedrijf en is nu een aantal generaties op elkaar overgedragen. Het park staat bekend om de waarden: rust, ruimte en privacy. Gasten komen hier voor de ruime plekken en de groene omgeving. Het park is door de jaren heen verouderd geraakt. Met de huisjes en voorzieningen die nu aanwezig zijn, is het lastig om te concurreren met de luxere bungalows en voorzieningen op andere parken of zelfs ketens als Landal Greenparks. Om een toekomstbestendig park te realiseren, is op korte termijn revitalisering nodig.

Welke alternatieven zijn er voor de Maarnse Berg verkend?

- **Alternatieve ontwikkelrichting 1:** Doorgaan met de huidige bedrijfsvoering: stapsgewijs worden op de lange termijn verbeteringen aangebracht.

Het voordeel van deze ontwikkelrichting is, is dat het een 'goedkope' ontwikkelrichting is, voor voornamelijk de gemeente. Er hoeven namelijk geen plannen te worden aangepast.

De eigenaar is al bezig met het verbeteren van het park binnen de huidige regels. De eigenaar koopt bijvoorbeeld nieuwe chalets om te plaatsen op verschillende plekken in het park. Op de korte termijn zal dit het park helpen. Het nadeel is dat op de lange termijn de bedrijfsvoering steeds lastiger wordt, omdat het park niet meer kan concurreren met andere en grotere parken met luxe en duurzame huisjes. Met als uiterst scenario moeten stoppen met de bedrijfsvoering en het park verkopen, waarmee de provincie en gemeente dit park met uniek karakter kwijtraken in het aanbod vakantieparken.

Een tweede nadeel is dat bij deze voorkeursrichting is dat het soms lastig is voor de eigenaar om permanente bewoning op het park tegen te gaan. Op dit moment doet de parkeigenaar wat mogelijk is binnen de kaders om permanente bewoning te voorkomen, bijvoorbeeld door mensen aan te spreken.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 2:** Verduurzamen en innoveren binnen de huidige regels:

Ook binnen deze ontwikkelrichting is het voordeel dat er geen plannen hoeven te worden gewijzigd. Er wordt gezocht binnen de huidige regels naar mogelijkheden om te verduurzamen en te innoveren.

Het nadeel is dat binnen de huidige regelruimte grotere verbeteringen en/of innovaties lastig zijn voor de eigenaar. Een duurzaam huisje vraagt bijvoorbeeld meer ruimte door onder andere een warmtepomp en de isolatie van de muren. Voor het realiseren van een duurzaam vakantiehuisje zou dus meer ruimte worden opgenomen in het bestemmingsplan, omdat anders de leefruimte kleiner wordt. Op dit moment is het oppervlakte in het bestemmingsplan per huisje hiervoor niet toereikend en is verduurzaming dus beperkt mogelijk. Dit strookt niet met de ambities van gemeente, provincie en rijk om Nederland te verduurzamen.

Waarom is revitaliseren de voorgestelde oplossing?

Het park heeft een prachtige ligging midden in de natuur. Het park is ruim opgezet. Rust, ruimte en privacy zijn de kernwaarden en de bedrijfsvoering gaat in harmonie met de natuur. Hiermee onderscheidt het zich dan ook ten opzichte van grotere ketens. De Maarnse Berg is daarmee een aanvulling als vakantiepark binnen het aanbod vakantieparken in de provincie Utrecht. Het is ook de wens van de eigenaar om het park te revitaliseren. Het park heeft veel potentie om te vernieuwen en daarmee een toekomstbestendige bedrijfsvoering te creëren.

Wat is het beoogd resultaat?

Het uiteindelijke beoogde resultaat in de toekomst is een vitaal vakantiepark met een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Het beoogde resultaat in deze verkenning van deze pilot is het onderzoeken wat daarvoor nodig is.

Belangenafweging

Uit het doorlopen pilotproces waar de parkeigenaar, gemeente en Provincie Utrecht deel aan namen kwam naar voren dat er verder uitgewerkt moet

worden wat nodig is om het park te revitaliseren. Zowel de provincie, gemeente en parkeigenaar willen het park (helpen) revitaliseren. Het park heeft namelijk een positieve bijdrage aan de recreatievoorzieningen in de provincie en gemeente.

Wat is van wie nodig om dit park toekomstbestendig te maken?

Om stappen te zetten richting een vitaal vakantiepark, is er vanuit de provincie en gemeente duidelijkheid nodig richting de initiatiefnemer. Duidelijkheid over onder andere wat er wel en niet mag en tegen welke voorwaarden en/of kosten.

De gemeente en provincie hebben daar een toekomstvisie of plannen voor nodig. Zo weten zij wat de ondernemer de komende tijd wil realiseren en wat daarvoor nodig is, zodat zij kunnen kijken of en hoe ze kunnen ondersteunen om dit mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door flexibiliteit te bieden in de regels of subsidies in beeld te brengen. Daarbij moet er een aanspreekpunt zijn bij de overheden met wie de plannen voor het park besproken kunnen worden. Om die reden is er tijdens de tweede pilottafel gekozen om een eerste stap te maken met een toekomstvisie voor de Maarnse Berg, om zo in beeld te brengen wat de ondernemer wil doen en hoe provincie en gemeente kunnen faciliteren hierin. Ook is er in deze toekomstvisie aandacht voor leefstijlen en innovaties. Deze toekomstvisie is in bijlage 4 terug te vinden.

Randvoorwaarden

Een randvoorwaarde om tot een toekomstbestendige bedrijfsvoering te komen, is dan ook een samenhangend beeld voor de komende 10 jaar realiseren. Een duidelijke visie en plan waar parkeigenaar, gemeente en provincie samen aan kunnen werken. Aan de hand van deze eerste aanzet voor een toekomstbestendig plan, kunnen gemeente en parkeigenaar samen kijken wat er nodig is van de verschillende partijen om dit te realiseren.

Een andere randvoorwaarde is dat er een aantal onderzoeken uitgevoerd moet worden. Het vakantiepark ligt namelijk in het NNN en ligt ook in een gebied met archeologische waarden. Ook moet er een onderzoek worden uitgevoerd naar beschermde soorten onder de Wet Natuurbescherming (Wnb).

De ondernemer moet nu bij elke grotere ingreep een onderzoek laten uitvoeren naar de impact/nodige compensatie op het NNN en de archeologische waarden in het gebied. Dit is erg kostbaar en daardoor is het niet haalbaar om aan de slag te gaan met initiatieven en innovaties. Vanuit de toekomstvisie en het daaruit op te stellen plan kan er gekeken worden of er een eenmalig onderzoek uitgevoerd kan worden, in plaats van losse onderzoeken.

Archeologie

In het park zijn drie verschillende waarden aan de orde: waarde-archeologie 1 in het meest westelijke puntje, waarde-archeologie 4 in het noordwesten en het overige deel bevat waarde-archeologie 3.

Het is raadzaam om een archeologisch bureauonderzoek te laten opstellen, aangevuld met een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem vast te stellen. Als hieruit blijkt dat de bodem inderdaad helemaal verstoord is, is archeologisch onderzoek geen issue meer bij toekomstige ontwikkelingen binnen het park. Als blijkt dat de bodem wél intact is, kunnen we gericht kijken waar dit het geval is en waar niet, zodat we bijvoorbeeld bepaalde zones kunnen ontzien en de eventuele archeologische resten in de bodem bewaard kunnen blijven (dat heeft altijd de voorkeur boven opgraven) en er anderzijds geen geld aan vervolgonderzoek hoeft te worden uitgegeven (Advies gemeente Utrechtse Heuvelrug, zie bijlage 2).

NNN

Het toekomstplan voor de Maarnse Berg moet getoetst worden aan het NNN. Er mag geen sprake zijn van een significante vermindering van de oppervlakte of van een aantasting van de samenhang tussen gebieden van het NNN. Aan de voorkant moet op dus op zoek worden gegaan naar mogelijkheden om de kwaliteit, oppervlakte en samenhang te versterken. Hiermee moet ook de borging van de compensatie geregeld zijn (zie bijlage 2).

Risico's en bezwaren

Een (afbreuk)risico voor het uitwerken van deze ontwikkelrichting is dat het benutten van de uitzonderingsmogelijkheden in het NNN en het archeologisch onderzoek voor te veel beperkingen zorgt in een rendabele exploitatie voor de eigenaar. Ook brengen deze onderzoeken de nodige kosten met zich mee.

Aan het aanpassen van het bestemmingsplan om zo duurzame huisjes te kunnen realiseren, zijn legeskosten verbonden. Dit komt dus nog bovenop het uiteindelijk realiseren van duurzame huisjes. Dit heeft ook financieel impact op de parkeigenaar.

Al met al zijn er veel kosten verbonden om te revitaliseren. Onderzocht moet worden waar gemeente en provincie de initiatiefnemer hierbij kunnen helpen, bijvoorbeeld met subsidies.

VERVOLGSTAPPEN

- 1** Aan de slag met de toekomstvisie voor de Maarnse Berg. De ondernemer van de Maarnse Berg stelt aan de hand hiervan een plan op;
- 2** Gemeente en ondernemer gaan in gesprek over het plan. Waar kan de gemeente helpen om de ondernemer van de Maarnse Berg de ruimte te geven om te kunnen revitaliseren en zelfs innoveren?
- 3** Benodigde onderzoeken worden uitgevoerd: archeologisch onderzoek, NNN-toets en onderzoek naar beschermde Wnb soorten.
- 4** Gemeente kijkt waar eventueel afgestemd moet worden met de provincie Utrecht.
- 5** Go/no-go moment. Wat zijn de kosten, wie gaat het dragen? Is dit realistisch?
- 6** Omgevingsvergunning wordt aangevraagd om het plan te realiseren.



Situatieschets

Camping Prinsenhof is een boerencamping in het buitengebied van Odijk in de Krommerijnstreek aan de N229. Er zijn 25 plekken voor tenten, caravans en campers en een vakantiewoning. In deze regio zijn geen grote verblijfsrecreatievoorzieningen te vinden. Er zijn wel kleine voorzieningen, zoals boerencampings en kleine parkjes. De campingeigenaar wil (gefaseerd) 10 duurzame energie-neutrale vakantiehuisjes bouwen die het hele jaar te gebruiken zijn om zo meer aan te sluiten op de behoefte van de consument. Van belang is dat de bedrijfsvoering vitaal te houden. Ze willen daarbij hun agrarische activiteiten voortzetten. Rondom camping Prinsenhof vinden twee ontwikkelingen voor zonnevelden plaats. Het gaat om de Vlowijker zonneweide (15ha) en de zonneweide Werkhoven (15ha).

Het vraagstuk

Hoe zorgen we ervoor dat camping Prinsenhof aansluit bij de wensen van de hedendaagse consument die houdt van rust, natuur, gemak, duurzaamheid, maar ook luxe. Gericht op een doelgroep die op zoek is naar een kleinschalige bestemming waarbij persoonlijke aandacht en gastvrijheid voorop staan.

Keuze ontwikkelrichting

Op basis van de wens van de ondernemer en het proces van de pilottafels komt de ontwikkelrichting naar voren om het bouwvlak aan te passen en zodoende de ontwikkeling van 10 duurzame vakantiehuisjes mogelijk te maken in combinatie met de agrarische activiteiten. Op basis van een stroomschema zullen de benodigde stappen inzichtelijk gemaakt worden.

Beoogd resultaat

Een toekomstbestendig aanbod van 'kamperen bij de boer' realiseren door ruimte te bieden aan het ondernemerschap bij Prinsenhof in relatie tot de agrarische activiteiten.

Wat is de gemiste kans als er niets wordt gedaan?

Als er niets wordt gedaan, dan zal de onderneming achteruitgaan en niet mee kunnen met de ontwikkelingen in de markt. Door samen op zoek te gaan naar mogelijkheden om de camping te ontwikkelen, kan de ondernemer een passend aanbod creëren bij de vraag van de doelgroep. Een gevolg en daarmee tweede gemiste kans is dat een camping, zoals Prinsenhof belangrijk is om toeristen te blijven aantrekken in de gemeente en regio en bij te dragen aan kleinschalige verblijfsrecreatie in het Krommerijn gebied.

Waarom is het nodig camping Prinsenhof te revitaliseren?

Camping Prinsenhof wil de camping revitaliseren om beter aan te sluiten bij wensen en behoeften van de consument. Onlangs is een opvolging geweest in het familiebedrijf. Door de camping te moderniseren, kan een stabielere toekomst worden gerealiseerd. Doordat consumenten meer luxe en gemak vragen, is behoefte aan luxere accommodaties dan campings en caravans.

Van daaruit kwam het idee 10 energie-neutrale vakantiehuisjes te realiseren die het gehele jaar te gebruiken zijn. Verhuur enkel tijdens het kampeerseizoen (april-oktober) is niet aantrekkelijk en de investeringen zijn daarmee niet rendabel. Vandaar dat het initiatief ingaat op een doelgroep die ook in de wintermaanden wil verblijven. De camping wil zich richten op de doelgroep Rustzoekers volgens de Leefstijlvinder. Deze doelgroep bestaat voor een deel uit bezoekers die niet aan schoolvakanties gebonden zijn. Rustzoekers zijn voor een groot deel ook vitale ouderen. Vandaar dat zij bij kunnen dragen aan het optimaal gebruik van de recreatiewoningen.



Welke alternatieve ontwikkelrichtingen zijn verkend?

- **Alternatieve ontwikkelrichting 1:** Niets doen na deze verkenning van pilots

De eerste alternatieve ontwikkelrichting die is verkend is niets doen na deze verkenning van pilots. Dat houdt in dat camping Prinsenhof doorgaat met de huidige bedrijfsvoering in de bestaande vorm en geen nieuwe ontwikkelingen realiseert.

Het voordeel is dat deze alternatieve ontwikkelrichting kostenbesparing met zich meebrengt. Wanneer er geen vervolg komt na deze verkenning van pilots, is er geen bestemmingswijziging/vergunningaanvraag nodig. Dat scheelt tijd en kosten van de initiatiefnemer, gemeente en provincie. Verder is het voordeel dat er geen bebouwing wordt gerealiseerd in het buitengebied, wat ingaat tegen provinciaal beleid.

Anderzijds is er ook een aantal gemiste kansen te benoemen vanuit deze alternatieve ontwikkelrichting. Het uitzicht op camping Prinsenhof gaat achteruit, doordat er op de grond om Prinsenhof heen twee zonnevelden worden gerealiseerd. Door niets te doen na deze verkenning van pilots is er ook geen oplossing over hoe om te gaan met deze ontwikkeling. Daarnaast gaat de bedrijfsvoering van het recreatieve deel achteruit op het moment dat er niets wordt gedaan na de pilotverkenning, omdat er niet wordt ingespeeld op een passende doelgroep.

Vernieuwing is nodig om een gezonde bedrijfsvoering te realiseren voor het campingdeel van Prinsenhof.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 2:** Accommodaties ontwikkelen binnen bestaande bebouwing (zoals schuren)

De tweede onderzochte alternatieve ontwikkelrichting gaat uit van het de ontwikkeling van accommodaties binnen de bestaande bebouwing. Bijvoorbeeld de bestaande schuren.

Voordeel van deze ontwikkelrichting is dat het initiatief past in de regels als het binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. In dat geval kunnen één of meerdere schuren omgebouwd worden naar bijvoorbeeld een Bed & Breakfast of recreatie appartementen.

Het nadeel hiervan is dat er minder ruimte is voor de agrarische activiteiten en het dan mogelijk geen nevenactiviteit meer is van de agrarische bedrijfsvoering. Dat is wel verplicht vanuit de regels. Bovendien verplaatst het probleem zich dan eigenlijk, doordat er dan weer een nieuwe locatie voor de agrarische activiteiten gevonden moet worden. Bovendien is het uitzicht vanuit de schuren niet optimaal.

Vandaar dat dit geen toekomstbestendige oplossing is, gezien dit niet strookt met de agrarische activiteiten.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 3:** Flexibele accommodaties ontwikkelen in plaats van 10 duurzame vakantiehuisjes

De derde alternatieve ontwikkelrichting gaat over het ontwikkelen van flexibelere accommodaties in plaats van 10 duurzame vakantiehuisjes. Van hieruit is gekeken naar alternatieven zoals safaritenten.

Eenzijds is ook hier weer een aantal voordelen te benoemen. Vanuit een tijdelijke omgevingsvergunning is het mogelijk flexibele accommodaties te ontwikkelen. Denk hierbij aan een safaritent, yurts e.d. die weer afgebroken kunnen worden of een deel van het jaar niet gebruikt worden. Een tijdelijke vorm van accommodaties verkleint het risico op permanente bewoning.

Anderzijds brengen de seizoenen met wisselende temperaturen en weersomstandigheden meer beperkingen met zich mee wat een risico is voor de ondernemer. Uit de pilottafel kwam de verwachting naar voren dat alternatieve accommodaties gevoeliger zijn voor kou en extreem weer. Tegelijk is er nog steeds veel ruimte in het soort oplossing (safari tent, yurt of wat anders) die dan gekozen wordt, maar dat er nadelen aan zitten wat betreft comfort.

Alternatieve accommodaties vormen een mogelijke oplossing, gezien er meer ruimte is binnen de bestaande regelgeving en het risico op permanente bewoning verkleind wordt.

Waarom is revitaliseren de meest voor de hand liggende oplossing?

10 duurzame vakantiehuisjes combineren met de agrarische functie draagt bij aan het revitaliseren van camping Prinsenhof. De huisjes kunnen met de achterzijde richting het zonneveld staan. De combinatie van kamperen bij de boer maakt dat Prinsenhof op deze manier beter aansluit op de vraag uit de markt en passende doelgroep. Daarmee is de camping toekomstbestendiger. Dit kan onder andere door bijvoorbeeld streekproducten te verkopen en een rustpunt te ontwikkelen. Het is ook in financieel opzicht een mooie combinatie met het boerenbedrijf, omdat het bijkomende inkomsten genereert. Het type huisje kan bijdragen aan een rustige uitstraling ten opzichte van tenten en campers. Een nadeel is dat het risico op permanente bewoning ontstaat (zie bijlage 4 over permanente bewoning voor aanvullende informatie).

Wat is het beoogd resultaat?

Op basis van de drie pilottafels is de mogelijkheid verkend om ruimte te vinden in de bestaand instrumentarium, regels en werkwijzen voor duurzame vakantiehuisjes op camping Prinsenhof. Door het bouwvlak aan te passen, is meer ruimte te creëren voor duurzame vakantiehuisjes waarmee de doelgroep van rustzoekers aangetrokken wordt. Deze doelgroep heeft behoefte aan meer luxe vakantiewoningen. Zo is een toekomstbestendige oplossing te vinden die past bij het vernieuwen in lijn met de veranderende vraag uit de markt. En de wens om recreatie en een agrarische bedrijfsvoering te blijven combineren met een karakter bestaand uit rust, ruimte en kleinschaligheid.

Wat is ervan wien nodig om dit park toekomstbestendig te maken?

Voor het realiseren van vakantiewoningen is het nodig dat vanuit de provincie ontwikkelruimte gevonden wordt om af te wijken van het huidige beleid. Vervolgens kan vanuit de gemeente het bouwvlak gewijzigd (en evt.)

en vergroot worden. Vanuit de gemeente moet nagegaan worden of Prinsenhof voldoet aan de voorwaarden voor het aanpassen van het bouwvlak en/of het vergroten van het bouwvlak. Vanuit de huidige regels is het mogelijk binnen het bouwvlak een aantal huisjes te bouwen en daar bijvoorbeeld een aantal safaritenten aan toe te voegen. Bij niet voldoen aan het aantal FTE (zie randvoorwaarden) is het nodig dat er een herziening wordt gedaan op het bestemmingsplan. Een ander alternatief is te kijken naar het omzetten van de bestemming naar recreatie met als nevenfunctie agrarisch. Dit laatste is in strijd met het provinciaal beleid, omdat het een omschakeling van de neventak naar de hoofdtak betekent. Bovendien komt het niet overeen met de wens van de ondernemer.

Vanuit de provincie is de verhouding is tussen de agrarische bedrijfsvoering en de nevenactiviteit van belang. De neventak moet ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit. Verder is het van belang om permanente bewoning te voorkomen en te handhaven wanneer de vakantiehuisjes gerealiseerd zijn door hier duidelijke afspraken over te maken.

Voor de eigenaren van camping Prinsenhof is het nodig dat er zekerheid is op het moment dat aan de voorwaarden wordt voldaan, zodat het terugverdienen van de investeringen wordt gewaarborgd. Bovendien is het voor de ondernemer van belang dat de agrarische functie wordt behouden. Verder is duidelijkheid nodig over de duur en kosten van het proces en hulp bij het aanvragen van de benodigde procedures en vergunningen.

Het is van belang dat er duurzaam gebouwd wordt. Verder is er een erfconsulent die kan bijdragen aan de inrichting van het terrein. In de pilottafel is verkend wat verstaan wordt onder mogelijke kampeermiddelen. In het bestemmingsplan staat dat de volgende middelen onder kampeermiddelen vallen: tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, geen stacaravan zijnde, danwel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, die blijkens hun inrichting bestemd zijn voor het houden van recreatief (nacht)verblijf.

Randvoorwaarden

- **Aanpassing van het bouwvlak:** Voor het wijzigen van het bouwvlak moet er sprake van een reëel agrarisch bedrijf, dus 0,5FTE. Voor het vergroten van het bouwvlak moet sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dus minimaal 1FTE. In beide gevallen moet advies ingewonnen worden bij de Agrarische advies commissie (ABC). Belangrijk is dat er geen bestaande (mar ook nieuwe) bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen. Het bestaande bouwvlak kan vergroot worden met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Agrarische bouwpercelen mogen uitbreiden tot 1,5ha. Het huidige bouwperceel bedraagt ca. 1ha en het kampeerterrein ca. 0,5ha.
- Verder moet de aanpassing van het bouwvlak landschappelijk worden ingepast.
- Vanuit provinciaal beleid (artikel 8.1 van de Interim Omgevingsverordening) is het mogelijk om nevenactiviteiten toe te staan bij een agrarisch bedrijf. Voorwaarden zijn dat nevenactiviteiten plaatsvinden binnen het bouwvlak, deze ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering en dat bij nieuwe ontwikkelingen gekeken wordt hoe deze zich verhouden tot het provinciaal beleid.
- De businesscase op langere termijn moet haalbaar zijn.

VERVOLGSTAPPEN

1

**MET ELKAAR IN GESPREK
OVER VERVOLGSTAPPEN
VOOR HET BEDRIJF EN
GELDENDE REGELS VANUIT
GEMEENTE EN PROVINCIE**

- Nagaan verhouding agrarisch en nevenactiviteit camping;
- De mogelijkheden om bij te bouwen in het huidige bouwvlak valt dan ook samen met de hoeveelheid FTE.

2

**ZEKERHEID OVER PROCES
VOOR EIGENAAR GEVEN
VANUIT ADVIES
PROVINCIE / GEMEENTE
EN BESTUURLIJK BESLUIT**

3

**ONDERZOEK AGRARISCHE
ADVIES COMMISSIE
UITZETTEN GEVOLGD
DOOR EEN BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD**

Beoordelen (door gemeente) of het initiatief, na inwinning onderzoek agrarische advies commissie voldoet aan de voorwaarden voor de uitbreiding van het bouwvlak.

4A

NEGATIEF ADVIES

- Bestemmingsplanwijziging moet plaatsvinden.
- Gesprek/beslissing met provincie in het kader van provinciaal beleid.
- Binnen 1ha uitbreiding kan zonder provincie;
- Bij ruimere ontwikkeling of aanpassing nadruk op recreatie is de provincie nodig.

4B

POSITIEF ADVIES

- Wijzigingsplan binnen kaders bestemmingsplan uitzetten. Check door provincie.
- Als het niet past binnen de regels, moet een bestemmingsplanwijziging worden opgestart met omgevingsvergunning.

5

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING



Situatieschets

Havenpark Alexander & Zogdijk bestaat uit 48 (recreatie)woningen uitgegeven in erfpacht en botenverhuur, onderhoud en stalling. Op Jachthaven Alexander staan er 25. Hiervan worden er 19 permanent bewoond en 11 hebben een gedoogbeschikking. Op Havenpark Zogdijk staan er 23. Hiervan worden er 14 permanent bewoond en 5 hebben een gedoogbeschikking. Alle bewoners huren hun grond via erfpacht. Veel bouwwerken zijn illegaal en onveilig. Diverse percelen zijn verpauperd en versteend.

Het vraagstuk

De twee grondeigenaren willen een kwaliteitsimpuls realiseren door bestaande recreatieverblijven stapsgewijs te vervangen door en ten behoeve van recreatie.

Waarom is dit belangrijk?

De kwaliteit van het park gaat op dit moment steeds verder achteruit, omdat de eigenaren van de recreatieverblijven deze niet goed onderhouden.

Ook ontstaan er steeds meer onveilige illegale bouwwerken. Belangrijk is dat de kwaliteit wordt verbeterd en zo bij te dragen aan een toekomstbestendig park om zo bij te dragen aan een toekomstbestendige Scheendijk.

Keuze ontwikkelrichting

Op basis van de pilottafels is er gekozen om twee ontwikkelrichtingen één stap verder te verkennen, namelijk of naar een woonbestemming of naar een recreatiebestemming:

1) Wonen: revitaliseren van de legakker via aankoop huisje/chalet en daarmee terugkopen erfpachtrechten.

2) Recreatie: optimaliseren via handhaving door gemeente/provincie, waardoor illegale bouwwerken en niet-gedoogde permanente bewoning wordt beëindigd.

Het beoogd resultaat

Het beoogd resultaat van de verkenning van deze pilot is dat er twee ontwikkelrichtingen zijn uitgewerkt om de voor- en nadelen inzichtelijk te maken hiervan. Om zo te komen tot een toekomstbestendige oplossing voor zowel Jachthaven Alexander als Havenpark Zogdijk die past bij het karakter en de ontwikkelingen van de gehele Scheendijk.

Wat is de gemiste kans als er niets wordt gedaan?

Als er niets wordt gedaan dan wordt er doorgedaan met de huidige bedrijfsvoering zoals dat nu gebeurt. Een gemiste kans is dat gemeente, provincie en de ondernemers samen kunnen zoeken naar een oplossing om te revitaliseren. Als er niets wordt gedaan, gaat het park verder achteruit en wordt er permanent gewoond op een plek wat eigenlijk bedoeld is voor recreatie.

Waarom is het nodig Jachthaven Alexander en Havenpark Zogdijk te revitaliseren?

Parkniveau

Het park heeft een recreatiebestemming. Op dit moment worden 33 van de 48 woningen permanent bewoond. Een deel van de bewoners heeft hier een gedoogbeschikking voor. Deze zijn object gebonden en persoonsgebonden. Dit betekent dat als iemand overlijdt of vertrekt, de gedoogbeschikking in principe vervalt. Ook kan deze worden ingetrokken als vanuit milieukundig oogpunt gezien permanente bewoning onevenredig bezwarend is voor de uitoefening van jachthavenbedrijven. Veel van de permanente bewoners hebben hun recreatiewoning al lang geleden voor weinig geld gekocht.

De kwaliteit van het park gaat steeds verder achteruit. De eigenaren van de recreatiewoningen onderhouden deze vaak niet goed. Een deel van de bewoners verkeren nu namelijk in onzekerheid over de vraag hoelang zij hier nog mogen wonen, omdat de woningen als recreatieverblijf zijn bestemd. Er wordt onder andere om die reden op dit moment weinig geïnvesteerd in de woning en de nabije woonomgeving.

Het park is daarnaast privé-eigendom en door de dichte bebouwing is zijn er op verschillende plekken gevaarlijke en illegale bouwwerken ontstaan. Nodig is dat de kwaliteit van de recreatiewoningen wordt verbeterd.

Niveau Scheendijk

De gemeente Stichtse Vecht heeft in 2019 de Toekomstvisie Scheendijk opgesteld. De visie zet in op een integrale kwaliteitsverbetering van het gebied. Daarbij wordt meer ruimte geboden voor de recreant, voor parkeren en zicht op het water. Belangrijk is een juiste balans tussen recreatie, natuur, wonen en de aanwezige watersportbedrijven in het gebied.

Al met al is het revitaliseren van het park hard nodig om het park een kwaliteitsimpuls te geven, om zo het park en de Scheendijk verder toekomstbestendig te maken.

Welke twee alternatieven zijn er voor Jachthaven Alexander en Havenpark Zogdijk onderzocht?

- **Alternatieve ontwikkelrichting 1:** Doorgaan met de huidige bedrijfsvoering zoals dat nu gebeurt.

Het voordeel hiervan is dat dit de goedkoopste oplossing is. De gemeente investeert hierbij niet in het handhaven van gedoogbeschikkingen en illegale bouwwerken.

De eigenaren zijn op dit moment bezig het park stap voor stap te vernieuwen. Als er een huisje vrijkomt, willen ze dit kopen, opknappen en weer verkopen. Met als uiteindelijk doel om meer ruimte tussen de huisjes te creëren en daarmee meer groen. Dit kan alleen als vrijkomende recreatiewoningen voor een schappelijke prijs worden aangeboden. Een groot nadeel is dat dit vaak niet het geval is, omdat het verkrijgen van een hypotheek op een recreatiewoning met erfpacht lastig is en de recreatiewoningen om die reden voor veel geld contant worden verkocht.

De verwachte consequentie is dan ook dat de kwaliteit van het park verder achteruitgaat als er geen grote veranderingen gaan komen.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 2:** Terug naar recreatiefunctie en geen actieve handhaving.

Deze ontwikkelrichting betekent dat permanente bewoning niet is toegestaan en iedereen zonder gedoogbeschikking (17 personen) moet vertrekken van het park. Bij deze ontwikkelrichting wordt niet actief gehandhaafd door de gemeente.

Het voordeel is dat er duidelijkheid voor de bewoners over hun woonsituatie op het park is. Het nadeel is dat zonder handhaving verwacht wordt dat bewoners niet vertrekken en de huidige situatie voorlopig zo blijft.

Bij deze ontwikkelrichting kunnen vrijgekomen huisjes worden opgeknapt tot short stay recreatiewoning. Nadeel is dat dit veel middelen vraagt om te investeren, want recreatiewoningen verdienen zich pas op de langere termijn terug.

De twee voorgestelde ontwikkelrichtingen om te revitaliseren

Belangrijk is dat er zekerheid komt voor de bewoners en er een kwalitatieve verbetering van het park en daarmee de legakker plaatsvindt.

Een groot deel van de achteruitgang van het park wordt veroorzaakt door onzekerheid of bewoners zonder gedoogbeschikking mogen blijven en zij daarom niet investeren in hun woning, perceel en het park. Daarom is er gekozen om twee van de vier ontwikkelrichtingen van pilottafel 2 verder uit te werken, namelijk terug naar de recreatiebestemming (met handhaving) of naar (deels) woonbestemming.

– *Recreatie*

Bij deze ontwikkelrichting wordt uitgegaan van het gebruik van de bestemming zoals bedoeld: recreatie. In dit geval wordt de permanente bewoning zonder gedoogbeschikking sowieso beëindigd. Voor de gedoogbeschikkingen moet worden verkend of deze in stand blijven.

Om dit goed te laten verlopen is er een duidelijke handhavingsaanpak nodig, opgesteld in samenspraak tussen gemeente en de eigenaren. Het voordeel is dat er met deze aanpak een duidelijk plan kan komen voor het aanpakken van het vertrek van de permanente bewoners en het handhaven van de illegale bebouwing op het park.

Op deze manier wordt de gewenste duidelijkheid gecreëerd voor alle partijen. De eigenaren kunnen zich richten op een nieuw businessplan voor hun bedrijf met een combinatie van short stay recreatie (enkele dagen tot enkele weken) en long stay recreatie (tweede vakantiehuis).

– **Wonen**

In het geval van deze ontwikkelrichting wordt er gekeken naar het omzetten van een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Er kan ook worden verkend of dit per perceel mogelijk is of met een dubbelbestemming, zodat een deel van het park de recreatieve functie behoudt voor (short stay) recreatie.

Voordeel voor de bewoners die er nu permanent wonen, is dat zij op deze manier op het park kunnen blijven. Ze zijn namelijk niet meer afhankelijk van een gedoogbeschikking.

Deze zekerheid biedt de eigenaren de mogelijkheid om een VvE te starten samen met alle woningeigenaren, om zo de legakker en het park te onderhouden. Daarnaast is de verwachting dat door zekerheid te bieden, eigenaren ook in hun eigen perceel zullen investeren.

Aan het omzetten van een recreatie naar een woonbestemming kleven nog wel een aantal belangrijke voorwaarden waar aan voldoen moet worden op het gebied van onder andere brandveiligheid en het Bouwbesluit 2012. Dit staat verder uitgewerkt in de paragraaf randvoorwaarden.

Wat is het beoogd resultaat?

Het beoogd eindresultaat is het verduidelijken van de situatie voor de bewoners, gemeente en provincie over of de huidige bewoners op het park mogen blijven wonen. De gemeente ziet graag een kwalitatieve verbetering van het park.

Belangenafweging

De parkeigenaren willen vooral zekerheid bieden aan de bewoners of zij kunnen blijven of niet. Voor de bewoners is het ook nodig dat er zekerheid wordt geboden. Waarbij zij het liefst op het park willen blijven. Ook willen de parkeigenaren kwalitatief de legakker verbeteren. Ze staan daarbij naast onzekerheid voor aan aantal uitdagingen, zoals hoge prijzen voor de huisjes en erfpachtconstructies.

De gemeente wil uitvoering geven aan de Toekomstvisie Scheendijk (2019) om de omgeving van de Scheendijk een kwalitatieve impuls te geven. De gemeente vindt het onder andere belangrijk dat het een meer open gebied wordt, waarbij het water beter zichtbaar wordt vanaf de Scheendijk. Zo moet de beleefbaarheid en toegankelijkheid van de achterliggende legakker en de plassen worden vergroot, waarmee de kwaliteit van de recreatieve bedrijvigheid aan de Scheendijk wordt vergroot.

Wat is er nodig om de revitalisering te realiseren en van wie?

Er moeten eerst verschillende onderzoeken worden uitgevoerd om te kiezen welke ontwikkelrichting het meest haalbaar is. Aan beide ontwikkelrichting zitten namelijk voordelen en nadelen en investeringen vanuit verschillende partijen. Dus wat kan er en wie gaat dat betalen?

Randvoorwaarden

Een eerste randvoorwaarde is dat, zoals hierboven genoemd, er eerst moet worden onderzocht welke ontwikkelrichting het meest haalbaar is.

In de Toekomstvisie Scheendijk (2019) wordt aangegeven dat legakkers met recreatiewoningen eerst in overeenstemming moeten worden gebracht met de geldende wet- en regelgeving, voordat er kan worden gelegaliseerd. Hiervoor moeten onderzoeken worden gedaan op het gebied van bebouwingsregels uit het bestemmingsplan, parkeernormen en het Bouwbesluit 2012, onder andere op het gebied van hulpdiensten. Een recreatiewoning moet namelijk aan andere voorwaarden voldoen dan een reguliere woning met een woonbestemming (zie bijlage 2; Waeterrijk & Toekomstvisie Scheendijk, 2019). Op dit moment wordt er een inventarisatie uitgevoerd om inzichtelijk te maken welke onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Op basis van deze onderzoeken kan worden bepaald welke aanpassingen gedaan moeten worden aan de openbare ruimte en de recreatiewoningen om te voldoen aan de regels voor een woonbestemming. En ook wie dit gaat betalen.



Aan de hand van randvoorwaarden die worden gesteld vanuit dit onderzoek, kunnen gemeente en de parkeigenaren komen tot een duidelijk plan om over te gaan op handhaving van de recreatiebestemming of het (deels) omzetten naar woonbestemming.

Een randvoorwaarde om meer kwaliteit op de legakkers te realiseren is dat er meer ruimte wordt geboden in de regels om iets ruimere/hogere huisjes te mogen bouwen. De eigenaren willen graag meer ruimte, groen en eenheid creëren op de legakkers. Dit kan alleen als illegale bouwwerken worden verwijderd en huisjes worden vernieuwd.

VERVOLGSTAPPEN

- 1** Uitzoeken randvoorwaarden recreatiebestemming en woonbestemming;
- 2** Go/no go moment over mogelijkheid voldoen aan randvoorwaarden;
Bij go: opstellen plan tussen gemeente, provincie en eigenaren park om aan de slag te gaan;
- 3** Onderzoeken aanpassen regelruimte;
- 4** Aanvragen omgevingsvergunning.

Reflectie Over Morgen

Opvallend is dat de kwaliteit van de accommodaties op de legakker, de toegankelijkheid van de legakker voor hulpdiensten en het onderhoud van de legakker om flinke investeringen vraagt om te revitaliseren. Daardoor gaan beide ontwikkelrichtingen grote kosten met zich meebrengen. Kosten om huisjes te revitaliseren, plankosten, handhavingskosten. Kosten die niet enkel door de eigenaren, huisjeseigenaren of overheid gedragen kunnen worden. Belangrijk is dat het opkopen van losse huisjes onderdeel moet zijn van een plan voor de hele legakker om het financieel haalbaar te maken.



Situatieschets

Jachthaven Van Heusden watersport bv is gesitueerd op een legakker aan het einde van de Scheendijk. Het is 3 generaties in de familie en vandaag de dag eigendom van zussen Barbara en Margot van Heusden. Het gaat om een gemengd bedrijf met vier werknemers. Verhuur bestaat uit recreatiewoningen en staanplaatsen voor caravans. Daarnaast is er een onderhoudswerf, schildersloods, botenlift en watersportwinkel met webshop, jachthaven met zomer- en winterstalling, verhuur short stay recreatie en verhuur van bijbehorende parkeerplaatsen.

Het vraagstuk

Verkennen wat de mogelijkheden zijn om Van Heusden watersport bv een kwaliteitsimpuls en toekomstbestendige invulling te geven. De ondernemers willen de winkel- en onderhoudswerkzaamheden beëindigen en daarvoor in de plaats meer toeristisch verblijf gaan aanbieden.

Waarom is dit belangrijk?

De ondernemers willen het bedrijfsmodel herzien en andere producten op de toeristische markt aanbieden. De ondernemer van de jachthaven wil meer short stay recreatie ontwikkelen. Hiervoor

voorzien de ondernemers een nieuwbouwplan van circa 30 tot 40 recreatie-appartementen. Hiervoor is de sloop van de loods, onderhoudswerf en de winkel nodig. Er is ook de wens om de 6 gedoogbeschikkingen voor wonen om te zetten naar een woonbestemming.

Keuze ontwikkelrichting – advies pilot

Het advies is een integraal toekomstplan nader uit te werken om tot een ontwikkelrichting te komen: 1) revitaliseren van de legakker via ontwikkelen van meer short stay recreatie met inzet van bestaande kavels en staanplaatsen (optimaliseren) en 2) idem, met daarbij het ontwikkelen van een appartementencomplex en sloop van loods, werf en winkel.

Wat is de gemiste kans als er niets wordt gedaan?

Als er niets wordt gedaan, gaat de toekomstbestendigheid van de bedrijfsvoering van Jachthaven Van Heusden watersport bv achteruit. Het bedrijf draagt dan niet meer bij aan de veranderende vraag naar diensten in de watersport. Dit is een gemiste kans, gezien ontwikkeling van deze legakker bij kan dragen aan het recreatieve aanbod in het gebied.

Waarom is het nodig Van Heusden Watersport bv te revitaliseren?

De vraag naar diensten in de watersport verandert. Meer mensen delen een boot of huren een boot. De loods, werf (onderhoud) en winterstalling brengen minder omzet met zich mee. Het is nodig de kwaliteit van de recreatieve bedrijvigheid te versterken.

Er is een aantal persoonsgebonden gedoogbeschikkingen voor permanente bewoning uitgegeven. Voorop de legakker zijn de winkel, loods en werf te vinden. Verderop is een aantal woonarken en chalets te vinden. Een deel van deze recreatiewoningen is vernieuwd. Een deel moet nog vernieuwd worden om de kwaliteit te verbeteren. Het achterste deel van de legakker kan niet bebouwd worden, omdat dit onder een ander bestemmingsplan valt waarin bebouwing niet tot de mogelijkheden behoort.

Het onderhoud van de legakker en de bedrijfsgebouwen brengt aanzienlijke kosten met zich mee. Door bodemdaling en verhoging en verlaging van het waterpeil vraagt dit regelmatige herstelwerkzaamheden aan de legakker.

Al met al is het nodig de gehele legakker te revitaliseren om tot een toekomstbestendige bedrijfsvoering te komen die passend is bij het recreatieve aanbod in het gebied. De ondernemers willen de watersportwinkel en onderhoudswerkzaamheden beëindigen en de vrijgekomen ruimte anders benutten, passend bij de locatie aan het water.

Welke alternatieven zijn er onderzocht?

- **Alternatieve ontwikkelrichting 1:** Het transformeren van Van Heusden watersport bv naar een recreatiepark voor korte verhuur met chalets en appartementen.

Het is de wens van de ondernemer om chalets en appartementen te realiseren op de locatie van de winkel en loods. Zo trekt het bedrijf meer toeristen die ook een bijdrage leveren aan het gebied, doordat zij gebruik maken van de voorzieningen in het gebied en de omliggende dorpen. Deze ontwikkeling biedt kansen om de doorkijk naar de plassen te versterken.

Anderzijds passen grootschalige appartementencomplexen niet bij de kleinschaligheid van het gebied zoals beoogd in de Toekomstvisie Scheendijk (2019). Belangrijk hierbij is actief te sturen op short stay en toeristische verhuur om te voorkomen dat er langdurig gehuurd wordt of permanente bewoning plaatsvindt.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 2:** Het transformeren van Van Heusden watersport naar een recreatiepark voor korte verhuur zonder appartementen.

Door te komen tot een andere indeling van de chalets op de legakker, is de volledige diepte van de akker te gebruiken en zo meer ruimte te creëren voor short stay recreatie.

Echter is de mogelijkheid om huisjes toe te voegen beperkt, omdat dit na 300 meter legakker niet mogelijk is. De vraag is daardoor of dit een rendabele oplossing is. De ruimte om huisjes toe te voegen is beperkt, waardoor minder verhuureenheden te realiseren zijn. Bovendien blijven het onderhoud en de bijbehorende kosten bestaan.

- **Alternatieve ontwikkelrichting 3:** De loods laten staan en daar waar ruimte is short stay recreatie ontwikkelen.

De opbrengsten blijven in deze situatie teruglopen, waardoor de kosten hoger blijven dan de opbrengsten. Het dekken van groot onderhoud op het terrein wordt daardoor lastig. Daarmee ontstaat in dit alternatief een aflopende bedrijfsexploitatie. Ook de opbrengsten uit de ligplaatsen zijn onvoldoende om de investeringen in onderhoud te dekken.

Waarom is revitaliseren de voorgestelde oplossing?

Door Van Heusden watersport bv te revitaliseren, is het mogelijk een impuls te geven aan het bedrijf. Het verblijfsrecreatief aanbod aan de Scheendijk is voornamelijk gericht op 'longstay'. Een betere balans met meer short stay recreatie biedt kansen om nieuwe doelgroepen aan te trekken die vanuit de omliggende steden kennis willen maken met het gebied en de plassen.

De omzet van gasten bij een kort verblijf is over het algemeen ook hoger dan bij een langverblijf.

Tegelijk is de Scheendijk een belangrijke uitvalsbasis om te varen in het Loosdrechtse Plassengebied waar watersport een belangrijk onderdeel van is (Toekomstvisie Scheendijk, 2019).

Revitaliseren kan door:

1. Meer shortstay recreatie te ontwikkelen vanuit de bestaande kavels en standplaatsen;
2. Door daarbij ook een appartementencomplex te ontwikkelen en de winkel, werf en loods te slopen.

Er liggen kansen om een kwaliteitsverbetering te geven aan de gehele legakker door de opbrengsten van short stay te investeren in verduurzaming en vergroening. Het bedrijf heeft de wens om te verduurzamen en meer zelfvoorzienend te zijn voor energie opwek. Rondom de recreatiewoningen is groen aangelegd, de wens is meer groen te hebben rondom de gebouwen en een vriendelijk uiterlijk van de bebouwing te realiseren. Het is wel de vraag of appartementen nog wel voldoende bijdragen aan de kleinschaligheid van de Scheendijk. Het is nodig een toekomstplan te maken voor de gehele legakker en de verschillende ontwikkelingen op de legakker in samenhang met elkaar te zien en beoordelen.

Wat is het beoogd resultaat?

Door de legakker in het geheel te revitaliseren en in te zetten op short stay recreatie, kan van Heusden Watersport bv bijdragen aan het verblijfsrecreatieve aanbod aan de Scheendijk. Door meer short stay toeristen te trekken, kan de watersport- en recreatiesector een impuls krijgen.

Belangenafweging

De ontwikkeling van short stay recreatie en met name de sloop van winkel, loods en werf, maakt dat de nadruk op watersport en de bijdrage aan de beleving van water vermeerderd. Toeristen die aan het water willen verblijven en die willen varen, vinden hier een plek aan het water. Er is veel vraag naar de authentieke beleving van water en natuur, avontuurlijke buiten- en

watersport activiteiten of culinair genieten aan het water. Het is nodig de marktvrage te inventariseren en het plan voor van Heusden Watersport bv daarop aan te passen. De toeristische verhuur zal een relatie houden met de Loosdrechtse plassen en de watersport, dit is een gegeven op deze locatie.

In de toekomstvisie Scheendijk (2019) staat de ontwikkeling van 'grotere diversiteit in het aanbod van verblijfsrecreatie objecten, zoals een hotel of recreatieappartementen aan het water bij de jachthavens, gericht op verschillende doelgroepen' omschreven. De gewenste ontwikkeling voor meer short stay recreatie vanuit van Heusden watersport bv sluit op de toekomstvisie Scheendijk aan, waarbij kleinschaligheid van belang is. Tegelijk is namelijk aangegeven dat al te grote bedrijfsgebouwen en loodsen niet goed bij het karakter van een groen recreatiegebied passen. Vandaar dat het belangrijk is rekening te houden met de beeldkwaliteit.

Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden zijn van belang voor het uitwerken van het integrale toekomstplan voor de legakker:

- Aansluiten bij Toekomstvisie Scheendijk (2019);
- Zichtlijnen richting de plassen versterken;
- Landschappelijke inpassing van de legakker verduidelijken om de verschillende functies op de legakker vorm te geven;
- Functiewijziging bestemmingsplan om de appartementen te realiseren;
- Bouwoppervlak en bouwhoogte in lijn met het bestemmingsplan;
- Handhaving op permanente bewoning die in de situatie van een kwaliteitsverbetering en revitalisering van de legakker niet wenselijk is;
- Vogelrichtlijn, Wet natuurbescherming (Wnb) en NNN/Natura-2000 gebied Oostelijke Vechtplassen voor het achterste deel van de legakker;
- Relatie met stikstof;
- Voor de recreatie appartementen: Bouwbesluit 2012 eisen volgens de regels voor een gebouw met logiesfunctie;
- Toegankelijkheid van de jachthaven behouden;
- Snelheid, ruimte in de regels (experimenteerregeling) en financiële haalbaarheid;
- Rust voor de burens.

VERVOLGSTAPPEN

- 1 Het is nodig dat er een plan komt inclusief gezamenlijk kwaliteitskader, opgesteld door de ondernemers, gemeente en provincie voor van Heusden watersport bv met ruimtelijke onderbouwing en landschappelijke inpassing. De basis hiervoor hebben de ondernemers al liggen. Uit het totale plan blijkt op welke manier de kwaliteitsimpuls plaatsvindt. Hierover kan op een omgevingstafel een vooroverleg plaatsvinden over de voorgenomen bouwontwikkeling, zodat ook de burens op de hoogte zijn van de plannen;
- 2 De financiële en juridische gevolgen van het totale plan in beeld brengen;
- 3 De experimenteerregeling vanuit de provincie toepassen om de totale ontwikkeling en kwaliteitsverbetering van de Scheendijk te bekijken en te beoordelen vanuit gemeente en provincie;
- 4 Besluitvorming over de voorgenomen ontwikkelingen.

EXCELLEREN

Bij excelleren gaat het om vitale en kwalitatieve recreatiebedrijven die een vraagstuk of opgave hebben waardoor ze nog meer toekomstgericht kunnen blijven ondernemen. Voor dit recreatiepark is de opgave de verduurzaming. Dit is een opgave die uiteindelijk voor alle parken geheel of gedeeltelijk gaat gelden. De volgende stap is het verduurzamen van het park om bij te dragen aan de klimaat- en energiedoelstellingen van 2050.

Excelleren - verduurzamen

Recreatieparken staan voor de belangrijke opgave om slim met energie om te gaan. Het gaat er dan om dat het energieverbruik op het park omlaag gebracht wordt, door te besparen, te isoleren en door (nog meer) energie duurzaam op te wekken. Net als voor woonwijken geldt ook voor vakantieparken dat ze op termijn van het gas af gaan.

De investeringen die vakantieparken hiervoor moeten doen zijn hoog. De oplossingen zijn niet eenvoudig. Aan de hand van het huidige energieverbruik, de verdeling van energieverbruik tussen bedrijf en gast/eigenaren en perioden waarin recreatiewoningen gebruikt en niet gebruikt worden, moeten recreatiebedrijven in beeld brengen waar verdere energiebesparing en verduurzaming mogelijk is.

In de provincie Utrecht is daarbij sprake van netcongestie. Dat betekent dat er niet voldoende netcapaciteit beschikbaar is onder andere in verband met piekbelasting van het energienet. Dat maakt dat aansluiting van duurzame energieoplossingen, zoals zonnepanelen op het energienet niet altijd overal mogelijk is.

Pilot

Aan de hand van een pilot is in beeld gebracht waar de duurzaamheidsambities van vitale recreatiebedrijven de komende jaren verwezenlijkt kunnen worden, welke knelpunten er zijn en welke investeringsmogelijkheden er zijn. Dit is gedaan voor RCN Het Grote Bos wat is gecertificeerd met het Green Key Goud Label. Dat betekent dat RCN Het Grote Bos nu ook al veel doet op het gebied van duurzaamheid en verduurzaming.





Situatieschets

RCN Het Grote Bos is een groot vakantiepark (80ha) op de Utrechtse Heuvelrug met ca. 1000 recreatieve eenheden (kampeerplaatsen, chalets en vakantiehuizen van particuliere eigenaren, chalets en vakantiehuizen voor toeristische verhuur) en verschillende voorzieningen, zoals een buitenzwembad, brasserie, snackbar en bowlingbaan en een centraal hoofdgebouw voor activiteiten. RCN Het Grote Bos is gecertificeerd met een Green Key Goud Label.

Het vraagstuk

RCN Het Grote Bos staat net als andere parken voor de opgave te verduurzamen. Het vraagstuk wordt mede gevormd, doordat dit één van de grootste parken van midden Nederland is waarbij veel verschillende recreatievormen (kamperen, chalets, vakantiewoningen) met verschillende eigendomssituaties de opgave vormen.

Waarom is dit belangrijk

Verduurzaming van vakantieparken is nodig om vorm te geven aan de energietransitie en toe te werken naar een klimaat adaptieve samenleving in 2050.

Keuze ontwikkelrichting – advies pilot

Het advies is allereerst een visie op visie op duurzaamheid en slim omgaan met energievraagstukken in de (nabije) toekomst op te stellen. Voor het realiseren van de duurzaamheidstransitie is het nodig de energievraag per eenheid in beeld te brengen, te kijken welke mogelijkheden er zijn voor de opwek van duurzame energie, hoe deze in balans gebracht kan worden met de vraag van energie en hoe toegewerkt kan worden naar een smart grid systeem. Gekeken is naar de ruimte in het bestemmingsplan, subsidies en regelgeving vanuit de provincie Utrecht.

Beoogd resultaat

Een integrale duurzaamheidsvisie waarmee RCN Het Grote Bos verder kan verduurzamen en uiteindelijk zoveel mogelijk energieneutraal en klimaat adaptief kan worden.

Wat is de gemiste kans als er niets wordt gedaan?

Niets doen is een gemiste kans, omdat verduurzaming van dit vakantiepark bijdraagt aan de ambities vanuit de energietransitie. Bovendien kan verduurzaming van dit park een voorbeeld zijn voor andere parken in de provincie Utrecht en daarbuiten.

Een uitgebreidere omschrijving is te vinden in bijlage 2: aanvullende informatie per park.

Hoe kan verdere verduurzaming van RCN Het Grote Bos er uit zien?

RCN Het Grote Bos is ambitieus en wil de transitie naar een duurzame verwarming en opwek van energie versnellen.

RCN Het Grote Bos heeft de volgende eenheden die verduurzaamd dienen te worden:

- Chalets, sta caravans en vakantiehuizen van particuliere eigenaren.
- Chalets, sta caravans en vakantiehuizen voor toeristische verhuur;
- Centrale voorzieningen, zoals een buitenzwembad, horeca en bowlingbaan;
- Decentrale voorzieningen, zoals sanitair gebouwen.

Het Grote Bos is zoals de naam doet vermoeden gelegen in een bosrijke omgeving, waardoor de aanleg van zonnepanelen op daken geen dekkende oplossing biedt voor de verschillende accommodaties.

De eigenaar is bezig zoveel mogelijk verkochte chalets en vakantiehuizen van particuliere eigenaren terug te kopen, vervolgens te vernieuwen en te verduurzamen en in de markt voor toeristische verhuur te zetten. Zo komen er minder vaste gasten op het park en neemt het aandeel toeristische verhuur toe.

Van het gas af gaan is de grootste uitdaging van het park. Het elektriciteitsnet is in beheer bij Stedin. Isoleren en verduurzamen van de recreatiewoningen en de chalets en andere recreatieobjecten met o.a. een warmtepomp vraagt om ruimte, waardoor de begrenzing van een oppervlakte van 60m² vergunningsvrij bouwen van het bestemmingsplan in beeld komt. Vanuit de transitievisie warmte is er geen zicht op een grootschalige collectieve duurzame warmtebron. Vandaar dat gekeken moet worden naar een duurzame warmtevoorziening voor het park zelf.

Wat is er nodig om deze duurzaamheidstransitie te realiseren en van wie?

Doordat er geen collectieve oplossing is om van het aardgas af te gaan, gaat het hier om een transitiepad waarin besparen, isoleren en op termijn inspelen op een alternatief voor aardgas het meest voor de hand ligt, waar eigen opwek onderdeel van is.

Het handelingsperspectief is afhankelijk van eigendomsstructuur. Voor de recreatieobjecten (recreatiewoningen voor verhuur en verhuurchalets) die in eigendom zijn van RCN is de recreatieondernemer de partij die deze kan verduurzamen. Isolerende maatregelen leiden bijvoorbeeld tot een lagere energierekening. Voor de honderden recreatieobjecten die particulier eigendom zijn heeft RCN geen doorzettingsmacht om hier duurzaamheidsmaatregelen af te dwingen.

– Verbruik in beeld

Het is allereerst nodig om inzicht te krijgen in vraag en aanbod van energie op het park. Wanneer dit per object in beeld is gebracht met de daarbij behorende verbruikspatronen, is een tijdlijn op te stellen met de benodigde acties om het park te verduurzamen. Het is behulpzaam zicht te hebben op waar het gasverbruik en elektra naartoe gaat op het park. Diverse gebouwen hebben tussenmeters, waarmee in beeld gebracht kan worden hoeveel de verschillende eenheden verbruiken. Daarmee is ook te zien waar de grootverbruikers in algemene voorzieningen en in particuliere eenheden zitten.

– Isoleren en energie besparen

De eerste stap is het verder besparen van gas door: recreatiewoningen, recreatieobjecten en centrale voorzieningen te isoleren, hybride warmtepompen te realiseren en kansrijke projecten op het park te realiseren. Zo kan RCN Het Grote Bos snel aan de slag en vrijwel direct energie besparen en minder CO₂ uitstoten. Het gaat hierbij om individuele maatregelen voor de diverse eenheden. Deze aanpak speelt in op natuurlijke overgangsmomenten zoals aankoop van eenheden, verbouwingen en planmatig onderhoud. Dat zijn momenten waarop gemakkelijk een verduurzamingsstap gezet kan worden.

Voor de particuliere accommodaties geldt dat ook inzichtelijk gemaakt moet worden wat het verbruik is. Het weghalen en herbouwen van de huisjes of chalets draagt al bij aan het isoleren van de woningen door sloop-nieuwbouw. Dit is een kansrijk moment om luchtwarmtepompen te installeren.

Om de accommodaties te isoleren, zijn dikkere muren nodig, waardoor de recreatieobjecten kleiner worden. Het is nodig dat het bestemmingsplan meer ruimte biedt dan de huidige 60m² om de accommodaties te kunnen verduurzamen. De ruimte die verduurzaming inneemt is al gauw meer dan 4m² van de begane grond.

Het park ligt binnen NNN-gebied categorie ‘overig’ wat betekent dat toename van bebouwing op het park gecompenseerd moet worden. Het is nodig uit te zoeken hoe omgegaan kan worden met NNN, in Gelderland is bijvoorbeeld een uitsnede gemaakt voor vakantieparken in het NNN-gebied. Dat biedt parkeigenaren mogelijkheden om het park verder te ontwikkelen zonder natuur te compenseren vanuit NNN. Vanuit de regelgeving van de provincie Utrecht geldt dat het uitgangspunt is dat er geen aantasting plaats vindt aan het NNN. Als er wel sprake is van aantasting, kan naar de meerwaarde-benadering gekeken worden.

– Bezettingsgraad in beeld

De chalets, sta caravans en vakantiehuizen worden niet door het hele jaar heen gebruikt. Mensen met een huisje op het park zijn er doordeweeks niet welkom, behalve in vakantieperioden. Dat betekent dat de temperatuurverschillen in de accommodaties verschillen. Wanneer vakantiegangers vertrekken, zakt de temperatuur en wanneer er nieuwe vakantiegangers komen, wordt het weer opgewarmd. De pieken maken het in balans brengen van de vraag en het aanbod van energie complexer.

– Vraag en aanbod van energie in balans brengen

Het energienet is overbelast, waardoor aansluiting van nieuwe vormen van duurzame energie opwek op het net niet mogelijk lijkt. RCN Het Grote Bos heeft met een oppervlakte van 80ha de mogelijkheid om de vraag en het aanbod van energie op het park zelf met elkaar in balans te brengen.

RCN Het Grote bos kan wel zonnepanelen plaatsen op collectieve gebouwen, aangezien deze gebouwen niet onder de bomen liggen. De eigenaar kan de panelen in verbinding brengen met de voorzieningen verderop. Dit is een eerste stap om eigen opwek te realiseren.

De energieopslag kan ook op het park plaatsvinden om daarmee de pieken (maximale capaciteit) op te vangen en zo het infrastructuurvraagstuk te verlichten. Tegelijk kan dan de verwarming die eerder door middel van gas gebeurde geëlektrificeerd worden.

Onderscheid in eenheden is van belang. De particuliere woningen hebben een eigen aansluiting bij Stedin en ontvangen een rechtstreekse afrekening van de energieleverancier. Luchtwarmtepompen zijn voor kleinere eenheden relatief duur. In deze situatie is het werken met infrarood panelen een alternatief.

De laadinfrastructuur kan bijdragen aan het opvangen van de pieken op het energienet. Auto's en fietsen kunnen dan dienen als batterij waarin de piek wordt opgevangen.

Leveringszekerheid van energie is essentieel. Mensen willen namelijk geen koude douche. Hybride boilers zijn geluidsarmer en efficiënter. Deze boilers kunnen gebruikt worden om het water op te slaan en het tapwater te elektrificeren.

Een slimme energieoplossing op dit schaalniveau is het ontwikkelen van een slim netwerksysteem op het gehele park. Een slim netwerksysteem weet wanneer het de stroom moet herverdelen om in de vraag en het aanbod van stroom te kunnen blijven voorzien. Daarom is een slim meet- en regelsysteem onderdeel van deze elektriciteitsvoorziening. Deze software kan gekoppeld worden aan het weer om zo ook in hete en koude perioden de vraag en het aanbod van energie met elkaar in balans te brengen.

– Kansrijke projecten

De uitdaging is te kijken naar een ideale mix van oplossingen om vraag en aanbod van energie met elkaar in balans te brengen in een slim netwerksysteem. De schaal van het park is kansrijk voor innovatieve oplossingen.

Een waterstofbatterij is één van die innovatieve oplossingen. De batterij biedt kansen om de tweeweekse piek af te vangen. Onderzoek van de TU Delft (<https://www.tudelft.nl/2016/tu-delft/nieuwe-tu-delft-battolyser-combineert-elektriciteitopslag-en-waterstofproductie-in-een-systeem-en-maakt-efficiënte-en-betaalbare-opslag-van-elektriciteit-mogelijk>) geeft aan hoe opslag van elektriciteit op lange termijn vorm kan krijgen in waterstof. Op het moment dat de batterij vol is, splitst deze water in waterstof en zuurstof. Dit kan weer gebruikt worden om energie op te wekken, terwijl gelijktijdig dus een piek aan energie wordt opgevangen in de batterij.

Het centrale plein en de gebouwen daaromheen, het zwembad en het sanitair van de camping zijn kansrijk om met zonnepanelen verwarmen. Deze panelen kunnen gekoppeld worden aan de laadinfrastructuur en een batterij om zo de vraag en het aanbod te reguleren.

– In gesprek met Stedin

Wanneer met Stedin gesproken wordt over bijvoorbeeld het realiseren van een warmtenet, waarbij bijvoorbeeld gedoogrecht voor de installaties en leidingen moet worden geregeld, moet dat wel op meerdere percelen op het park worden geregistreerd. Doordat dit allemaal dezelfde eigenaar is, zou dat geen problemen moeten opleveren. Het is wel de vraag of een warmtenet te realiseren is, door de relatief grote afstanden tussen de eenheden. Vandaar dat dit niet opportuun is en andere oplossingen als kansrijker worden gezien.

Op basis van het huidige vraagpatroon kan met Stedin worden besproken wat ze nog kunnen leveren op basis van de huidige netcapaciteit. Tegelijk zal het gesprek gaan over het verzwaren van de kabels om de toename van elektriciteit op het park te kunnen opvangen.

Met Stedin kan worden uitgezocht hoe de huidige transformatorstations een bijdrage kunnen leveren aan het in balans brengen van vraag en aanbod van energie op het park.



Randvoorwaarden

- Bestemmingsplan recreatieterreinen herzien voor de maximale oppervlakte van vergunningsvrije recreatieobjecten;
- Handelingsperspectief RCN als investerende partij verschilt van handelingsperspectieven van particuliere eigenaren;
- NNN in relatie tot de meerwaardebenadering;
- Mogelijkheden van het energienet (netcapaciteit Stedin);
- Kosten van benodigde verduurzamingsinvesteringen;
- Diverse subsidiemogelijkheden die zijn opgesomd in bijlage 2.

VERVOLGSTAPPEN

- 1** Het is nodig om op basis van de uitkomsten van deze verkenning van pilots specifiek voor RCN Het Grote Bos aanvullend duurzaamheidsonderzoek doen met betrekking tot de mogelijkheden voor opwek en opslag van energie op het park om de specifieke situatie beter in beeld te brengen. Op basis hiervan kan een energiestrategie voor het park worden opgesteld.
- 2** Nadat dit in beeld is, kan een gesprek met Stedin, de gemeente en provincie plaatsvinden over de manier waarop de verduurzaming van RCN Het Grote Bos en vakantieparken vorm kan krijgen.
- 3** RCN Het Grote Bos kan aan de slag met de genoemde oplossingen en het ontwikkelen van een slim netwerk op het park. De diverse subsidiemogelijkheden kunnen helpen om de kosten daarvoor te dekken.
- 4** Het is raadzaam voor de gemeente en provincie om in samenwerking met de RVO en het Rijk andere subsidiemogelijkheden voor vakantieparken in beeld te brengen.

4 **HANDELINGSPERSPECTIEF PER THEMA MET VERVOLGSTAPPEN**

INTRODUCTIE

De kennis en aanpak die in deze pilots is gebruikt, vormen een basis die ook op andere plekken in de sector gedeeld kan worden. In een vervolgtraject wordt het mogelijk om voor alle recreatieparken en jachthavens in de provincie Utrecht verder te leren van deze verkenning van pilots. In beeld is gebracht wat het handelingsperspectief per thema is op basis van de ervaringen die in deze verkenning van pilots naar voren zijn gekomen. Voor elk van de thema's zijn vervolgstappen benoemd waarmee het handelingsperspectief staat beschreven. Dit is gedaan voor de thema's:

- Duurzaamheid en milieu;
- Natuur en landschap;
- Sociale cohesie en veiligheid;
- Wonen, infrastructuur & ruimtelijke inpassing;
- Ondernemerschap, recreatie en toerisme.

Duurzaamheid en milieu

Het Klimaatakkoord stelt dat de transitie van fossiele naar duurzame verwarming van steden en dorpen moet plaatsvinden door wijk voor wijk aardgasvrij te maken van alle bestaande woningen en overige gebouwen. Elke gemeente stelt hiervoor een Transitievisie warmte op. Daarin staat beschreven op welke manier de gemeente van het aardgas af gaat. Hoe zit dat voor vakantieparken? In de verkenning van pilots is een aantal inzichten opgedaan om vakantieparken te verduurzamen.

Tegelijk is er sprake van netcongestie. Dat wil zeggen dat het energienet overbelast is, waardoor er geen ruimte is om nieuwe duurzame oplossingen, zoals zonnepanelen op het energienet aan te sluiten. Dit vraagt om innovatieve duurzame oplossingen voor vakantieparken. Vanuit het

Regionaal Bureau voor Toerisme van de Utrechtse Heuvelrug worden ondernemers gestimuleerd om te komen tot een duurzame bedrijfsvoering. Bovendien wordt gewerkt aan aandacht voor vervoer van en naar toeristische locaties. Het gaat hierin om zakelijk toerisme (een duurzame shuttleservice van en naar openbaar vervoersknooppunten, fiets en e-bike, het faciliteren en gebruiken van elektrische auto's, deelauto's etc.). Bovendien gaat het om recreatieve vrije tijdstoerisme (fiets- en e-bike-verhuur, koppeling met OV, inzet op Toeristische Overstap Punten, deelauto's etc.). In de Achterhoek zijn eerder pilots gedaan om verblijfslocaties en attracties op een duurzame manier te verbinden.

Vakantieparken hebben te maken met milieunormen. Wanneer woningen omgezet worden naar reguliere woningen, zijn deze normen soms strenger dan voor milieunormen. Dit geldt met name voor geur- en geluidhinder. Vandaar dat het van belang is om deze normen te verkennen op hun impact en haalbaarheid bij het omzetten van de functie van recreatie naar wonen.

VERVOLGSTAPPEN

- 1 Verduurzaming van vakantieparken verder onderzoeken door te kijken op welke manier deze locaties ook van het aardgas kunnen gaan en op welke manier individuele maatregelen kunnen worden toegepast en verdere netcongestie kan worden voorkomen;
- 2 Verkennen welke mogelijkheden er zijn voor gebiedsfondsen in specifieke situaties.

Natuur en landschap

Diverse vakantieparken bevinden zich in de buurt of middenin natuurgebieden die op sommige plekken onderdeel zijn van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Vandaar dat het van belang is om de mogelijkheden op en rondom de vakantieparken verder te verkennen die actief bijdragen aan het beschermen en ontwikkelen van de groene omgeving in relatie tot de maximale oppervlakte van vakantiehuizen (Bron: Regionaal bureau recreatie en toerisme, 2021). Daarbij is in de groene omgeving onderscheid nodig wat wel of niet toebehoort aan eisen vanuit het NNN.

Wanneer bijvoorbeeld bebouwing wordt toegevoegd, is het nodig te verkennen of en welke speelruimte daarvoor is via een natuurtoets NNN. Daarmee wordt inzichtelijk of door natuurcompensatie ontheffing kan worden verkregen voor de gewenste bebouwing (nee, tenzij). In de provincie Gelderland zijn vakantieparken geen onderdeel van het NNN, waardoor veel meer ontwikkelingen mogelijk zijn zonder rekening te houden met het NNN. Het is de moeite waard om te verkennen of het NNN ook in de provincie Utrecht kan worden aangepast. En ook of op een (meer) doelmatige manier de inzet van een meerwaardebenadering mogelijk is door te kijken naar het lange termijn resultaat van behoud en herstel van natuurwaarden (met ruimte voor omkeerbare verstoring op korte termijn). Het doel is om hiermee vakantieparken ruimte te bieden voor verdere ontwikkeling of revitalisering.

Met name in de gemeenten De Ronde Venen en Stichtse Vecht is sprake van legakkers. Deze vragen om verbetering van de kwaliteit en vergroening en zijn zeer onderhoudsgevoelig. Onder andere bij stormen en het verhogen/verlagen van het waterpeil vragen deze legakkers om onderhoud. Bovendien zijn de legakkers onderhevig aan bodemdaling.

VERVOLGSTAPPEN

- 1 Verkennen op welke manier vakantieparken net als in de provincie Gelderland geen onderdeel meer uitmaken van het NNN, zodat meer ontwikkelingen mogelijk zijn; Daarbij kan worden onderzocht hoe een park biodiversiteit kan versterken en dat beleefbaar kan maken voor bezoekers. Hier is al eerder onderzoek naar gedaan door het programma Vitale Vakantieparken;
- 2 Verkennen hoe een meerwaardebenadering doelmatig kan worden ingezet door de lange termijn-opbrengst van behoud of herstel van natuurwaarden mee te wegen, ook als de eerste vervolgstap niet mogelijk is;
- 3 Gezamenlijk met de waterschappen kijken op welke manier de legakkers minder onderhoudsgevoelig gemaakt kunnen worden.

Sociale cohesie en veiligheid

Sociale cohesie kan bijdragen aan het behouden van een veilige leefomgeving: de onderlinge betrokkenheid is gegroeid, mensen zien naar elkaar om en houden (toe)zicht op elkaar. Dit maakt handhaven ingrijpend op

vakantieparken waar permanente bewoning plaatsvindt. Bijvoorbeeld dat hierdoor verkoop van bungalows plaatsvindt en vertrek van bewoners. Veiligheid kan ook ondermijnd worden wanneer het toezicht op permanente bewoning en andere activiteit onvoldoende in beeld is bij de gemeente en hulpverleningsdiensten. Het is in beide situaties van belang goede afspraken te verbinden vanuit de gemeente aan de gebruikssituatie. Of een duidelijk eindbeeld te hebben hoe handhaving gaat bijdragen aan de vitaliteit van het vakantiepark.

Participatie met de buurt

In dit traject is niet voor elk van de pilots gesproken met de buurtbewoners. Dit is een belangrijke vervolgstap, om er op die manier voor te zorgen dat de buurtbewoners ook op de hoogte zijn van de plannen.

Spoedzoekers

Door vakantieparken te transformeren, kan het zijn dat voor spoedzoekers (mensen die met spoed dringend een woning nodig hebben) nieuwe locaties gevonden moeten worden. Het is van belang dit tijdig in een paralleltraject op te pakken om op die manier te voorkomen dat er voor deze mensen geen woonruimte is.

Zorgplicht – zicht op illegale bewoning

Via gedoogbeschikkingen ontstaat er beter zicht op illegale bewoning: de mensen zijn in beeld en via de beschikkingen kunnen afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld milieuoverlast, ondermijning/criminaliteit, brandveiligheid en sociale problematiek. Zie ook het kopje ‘handhaven illegale bewoning’.

Handhaven illegale bewoning en bouwwerken

De gemeente kan ingrijpen bij illegale bewoning op bijvoorbeeld de volgende punten: kwaliteit bouwwerken, wijze van gebruik van het park, milieuoverlast, ondermijning/criminaliteit, brandveiligheid en/of sociale problematiek. Om hierop te handhaven zijn er twee instrumenten: last onder bestuursdwang of dwangsom. Bij de laatste is er een betalingsverplichting als prikkel de illegaliteit te eindigen, maar wordt de overtreding zelf nog niet beëindigd. Mogelijk is alsnog bestuursdwang nodig.

De eigendomssituatie speelt ook mee in de handhavingsaanpak. Vaak behoren alle kavels tot één exploitant en in sommige gevallen heeft elke kavel heeft een aparte eigenaar van de bebouwing met de grond in huur of erfpacht. Met één exploitant is het uiteraard eenvoudiger om afspraken te maken als overheid over veiligheid en ondermijning/criminaliteit. Om op een andere manier illegale bewoning en mogelijke leefbaarheidsproblemen op termijn tegen te gaan zijn persoonsgebonden beschikkingen. Bewoners die voor 1 november 2003 een vast verblijf hebben, kunnen hier aanspraak op maken, wat geen recht is. De gemeente kan voor een periode afzien van handhaving.

Tot slot is er de route van een zogenaamde ‘beloningsplanologie’. De recreatieondernemer kan zelf bijdragen aan kwaliteitsverbetering en daarmee ruimte verkrijgen om het terrein naar eigen inzicht in te richten, te gebruiken en te bebouwen. Hiervoor is een kwaliteits- en afwegingskader ontwikkeld door het ministerie van BZK (rapport Bureau Buiten) om vanuit de domeinen economie, ruimtelijk, veiligheid en sociaal-maatschappelijke tot een integrale afweging te komen voor het wonen in recreatiewoningen.

Externe veiligheid (brandveiligheid etc.)

Samen met de veiligheidsregio's en politieregio's is de gemeente verantwoordelijk voor externe veiligheid. Hiervoor kunnen afspraken worden gemaakt worden tussen de gemeente en eigenaren. De eisen die gesteld worden aan brandveiligheid voor woningen zijn vastgelegd in het bouwbesluit. We zagen in de pilots dat parken met slagbomen toegankelijk waren voor diensten gericht op hulp en veiligheid.

Ondermijning/criminaliteit in beeld

Naast de route van bestuursdwang en dwangsom (zie ‘handhaving illegale bewoning’), kunnen gedoogbeschikkingen met goede afspraken bijdragen om bewoners met mogelijke ondermijnende activiteit in beeld te krijgen. De ondermijning lijkt vaak samen te hangen met onvoldoende toe- en overzicht. Daarbij is een eerste stap per kavel de situatie van de bewoners in beeld te brengen, zodat sneller en gericht opgetreden kan worden bij criminele activiteiten.

VERVOLGSTAPPEN

- 1** Handhavingsvraagstuk verder uitdiepen: betreft het illegale bewoning en bouwwerken of speelt (hierdoor) andere en ook meer urgente problematiek die leefbaarheid ondermijnt? Hiervoor kan een handhavingsorganisatie met politie en justitie worden opgezet voor korte lijnen in de aanpak bij met name ondermijning. Denk bijvoorbeeld aan een Ariadne-project (www.vitalevakantieparken.nl).
- 2** Verkennen welke instrumenten nodig zijn gericht op het perspectief van het park.
A) Bij hoge urgentie lijkt een dwangsom voor de hand liggend en zo mogelijk gedoogbeschikkingen afgeven mits dat voldoende snel effect sorteert door afspraken met bewoners/eigenaren te maken. **B)** Bij minder hoge urgentie onderzoeken met vakantieparkeigenaar en/of kaveleigenaren hoe een beloningsplanologie kan worden toegepast, zo nodig in combinatie met A) als er ook een urgent probleem is en een meer dwingende aanpak vereist is.
- 3** Met betrokken handhaving- en hulpverleningsdiensten en parkeigenaar afstemmen om de gekozen aanpak uitvoerbaar te maken.

Wonen, infrastructuur & ruimtelijke inpassing

In een aantal gevallen van de pilots is er sprake van permanente bewoning op locaties waar het bestemmingsplan dat niet toestaat. Soms is dit vanaf het begin al het geval. In andere gevallen is het zo door de jaren heen ontstaan, omdat recreatiewoningen een stuk goedkoper waren om te kopen en vervolgens als woning werden gebruikt.

Tegengaan permanente bewoning en BAG-registratie

Vaak ontstaat de situatie van permanente bewoning, omdat er door de jaren heen niet actief wordt gehandhaafd door parkeigenaren en de gemeente. Wanneer permanente bewoning tegengegaan moet worden, is er actieve en structurele handhaving vanuit deze partijen noodzakelijk.

Als iemand zich inschrijft bij een woning in de gemeente, dan kan het adres van deze persoon worden geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van de gemeente. Wanneer permanente woning niet gewenst is, kan er via deze registratie gehandhaafd worden door gemeente.

Beeldkwaliteit/verloedering

In sommige gevallen leidt een onzekere situatie rondom permanente bewoning tot verloedering van woningen. Door onzekerheid zijn woning-eigenaren minder geneigd om te investeren in hun perceel en woning, omdat zij niet weten of ze kunnen blijven.

Druk op woningmarkt

Nationaal is er grote druk op de woningmarkt. Deze is in de provincie Utrecht en Randstad nog hoger dan in andere delen van het land. Vanuit het verleden zijn recreatiewoningen dan ook permanent bewoond door onder andere betaalbaarheid van de woning. Wanneer permanente bewoning niet meer toegestaan is op een park, dan moeten deze bewoners op zoek naar vervangende woonruimte. Een plan van aanpak is nodig om deze mensen te helpen een nieuwe plek te vinden wanneer ze moeten vertrekken.

Afgegeven gedoogbeschikkingen

In het verleden zijn gedoogbeschikkingen voor het wonen op een vakantiepark af gegeven. Een persoonsgebonden gedoogbeschikking is persoonsgebonden, aan het object gerelateerd en niet overdraagbaar. Deze gelden dus voor een specifiek persoon bij een specifieke woning. Deze gedoogbeschikkingen maakt het bewonen van de woning voor die persoon voor een bepaalde periode gedoogd. Een duidelijk inzicht hierin hebben of verkrijgen is belangrijk om te bepalen hoeveel mensen op dit moment legaal op vakantieparken wonen.

Voorwaarden toestaan permanente bewoning

Voor de gemeente Stichtse Vecht geldt het volgende. In de Toekomstvisie Scheendijk (2019) wordt beschreven dat permanente bewoning onder strenge voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden. Er moet onder andere worden voldaan aan de wet- en regelgeving om legalisatie mogelijk te maken. Volgens onder andere het Bouwbesluit 2012 moet een reguliere woning namelijk voldoen aan andere regels dan een recreatiewoning, zie bijlage 2; Waeterrijk. Aan welke eisen een woning en het park moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een woonbestemming, moet individueel worden beoordeeld. Deze mogelijkheid in de Toekomstvisie staat op gespannen voet

met het huidige provinciaal ruimtelijk beleid wat permanente bewoning van recreatiewoningen uitsluit. Het is nodig dat gemeente en provincie samen een oplossing vinden.

Precedentwerking bij toestaan permanente bewoning

Om mogelijke precedentwerking te voorkomen, is het van belang aan te tonen dat elke locatie en context verschillend is. In de pilots komen deze verschillen ook tot uitdrukking. Dit vraagt ook om per pilot maatwerk toe te blijven passen, voorzien van een gemotiveerde beoordeling, zie ook het kopje 'aanpassen bestemmingsplan en omgevingsverordening provincie Utrecht'. Hiermee kan minder succesvol een beroep gedaan worden op vermoedelijke precedentwerking.

Erfpacht

Wat vaker gezien wordt op vakantieparken is het werken met een erfpachtconstructie. Dit is ook het geval bij een van de pilots. Hiermee heeft de eigenaar of gebruiker van een recreatiewoning het recht om grond van de parkeigenaar te gebruiken voor het vestigen van een woning (opstalrecht). Dit is vaak voor minstens 30 jaar en door een vast bedrag per jaar te betalen (canon). Het nadeel hiervan is dat het lastig is voor de eigenaar van een recreatiewoning op erfpachtgrond om (in de toekomst) een hypotheek te krijgen door beperkingen van erfpachtvoorwaarden en hypothecaire zekerheid.

Omgaan met waardeestijging

Een van de pilots die de bestemming van recreatiebestemming naar woonbestemming wil aanpassen, is het park Waeterrijk. De verwachting is naar aanleiding van eerdere gevallen en een uitgevoerde quickscan, dat het veranderen van de bestemming zal leiden tot een waardeestijging. De precieze waardeestijging van de grond (waarvan de bestemming wijzigt) moet in beeld gebracht worden met individuele onafhankelijke deskundigentaxaties. Als er inderdaad sprake blijkt van een significante waardeestijging, kunnen gemeente en woningeigenaren afspraken maken over het (deels) investeren van de waardeestijging in het gebied. Deze afspraken kunnen in werking treden bij de verkoop van grond, waarin ook mogelijke speculatie bij

waardestijging door bestemmingswijzigingen kan worden voorkomen. In het geval van het maken van afspraken is het mogelijk een gebiedsfonds op te zetten. Op het moment dat de woning en bijbehorende grond worden verkocht, kan een (deel van) de toegenomen waarde in een gebiedsfonds worden gestoken. Dit fonds wordt vervolgens gebruikt om de (recreatie in de) omgeving een impuls te geven. Bovendien is het gebruikelijk de kosten die te maken hebben met het aanleggen van voorzieningen voor openbaar nut of verbetering van het terrein door te belasten op de eigenaren (VNG – Platform 31, 2019).

Parkeren en bereikbaarheid

In recreatiegebieden zijn parkeren en bereikbaarheid belangrijke onderwerpen. Vaak gaat dit met pieken en dalen afhankelijk van het seizoen. Aanpassen van een recreatiebestemming naar een woonbestemming heeft ook consequenties voor het parkeervraagstuk. Woningen moeten namelijk voldoen aan een bepaalde parkeernorm van de gemeente.

Aanpassen bestemmingsplan en afwijken van/wijzigen omgevingsverordening provincie Utrecht

Als uiteindelijk beoordeeld wordt dat een park en de woningen (kunnen) voldoen aan de vigerende of nader te ontwikkelen randvoorwaarden voor permanente bewoning, dan kan de bestemming worden gewijzigd van een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Weliswaar vergt dit veel tijd, wat niet minder legitiem is, omdat in sommige gevallen langdurig geen structurele en houdbare oplossing voorhanden is. Het is hierbij nodig te kijken naar de normen die gelden voor een volwaardige woonwijk.

Het gaat dan om:

- Ontsluiting;
- Parkeergelegenheid;
- Het Bouwbesluit 2012.

Tegelijk is het mogelijk om in een bestemmingsplan aan een perceel meerdere functies toe te delen. Het voordeel van een dubbelbestemming, is dat de eigenaar en/of gebruiker zelf een keuze kan maken tussen recreatief gebruik en bewoning.

In elk geval moeten het bestemmingsplan en verkend worden welke afwijking/wijziging van de omgevingsverordening provincie Utrecht mogelijk is voor een betreffend gebied, waarmee het een maatwerk-oplossing wordt via bijvoorbeeld specifieke ontheffingen of toepassing van de experimenteerregeling.

VERVOLGSTAPPEN

- 1 Bepalen of permanente bewoning in een gebied wenselijk is:
 - a. Nee: actieve handhaving door parkeigenaar en gemeente om permanente bewoning tegen te gaan. Voorafgaand aan handhaving ook nagaan in hoeverre het om tijdelijke bewoning gaat en of parken ruimte kunnen bieden aan (spoed)zoekers via 'pauzewoningen'.
 - b. Ja: onderzoeken aan welke bestaande en te ontwikkelen randvoorwaarden moet worden voldaan om van een recreatiebestemming naar een woonbestemming te gaan.
 - Onderzoeken daadwerkelijke waardestijging en het voor de recreatieve sector (bijvoorbeeld een gebiedsfonds) kan worden ingezet.;
 - Onderzoeken randvoorwaarden zoals Bouwbesluit, externe veiligheid etc.;
 - Aanpassen bestemmingsplan en afwijken van/wijzigen omgevingsverordening provincie Utrecht, nadat is uitgesloten dat de mogelijkheden van de Omgevingsverordening provincie Utrecht niet toereikend zijn.

Ondernemerschap, recreatie en toerisme

De variatie aan vakantieparken en getoond ondernemerschap vraagt om afstemming met de regio, zodat er een recreatief en toeristisch aanbod ontstaat wat past bij de behoefte van toeristen/recreanten en de identiteit en draagkracht van het gebied. De uitdaging is hierin ruimte te houden voor ondernemerschap van de vakantieparkeigenaar en mee te wegen dat vakantieparken stimulerend zijn voor voorzieningen in omliggende dorpen.

Toekomstbestendige verblijfsrecreatie

We zagen dat verblijfsrecreatie meer toekomstbestendig wordt door goede voorzieningen op of nabij het park (Maarnse Berg) of herinrichting van het park zelf om te komen tot een nieuwe mix van verblijfsrecreatie en

‘short stay’ (Van Heusden, Zogdijk/Alexander). Daarbij komt de afweging of deze investeringen rendabel zijn te maken, wat bij Albertsdorp niet voor de hand liggend is. Revitaliseren is niet mogelijk als er geen flexibiliteit wordt geboden in beleidsregels. Wat kan helpen is de inzet van een ‘kwaliteitsteam’ naar het voorbeeld van Vitale Vakantieparken Veluwe. Diverse ondernemers helpen daarin parkeigenaren bij toekomstbestendig maken van het park en het verbeteren van de bedrijfsvoering.

Toerisme versus Wonen

Wanneer het gewenst is om een verhouding van toeristisch verblijf en woongebruik toe te passen op een park, telt zowel het toekomstperspectief van het park zelf als welke impact dit heeft op de regio. Een visie die het park in relatie tot de omgeving benaderd, is daarbij van belang. Een voorbeeld hiervan is Scheendijk, welk gebied drie vakantieparken bevat (die tot deze pilot behoren), en een toekomstvisie heeft waarbinnen ruimte gevonden kan worden om tot een gewenste mix ‘toerisme – wonen’ te komen.

Subsidiemogelijkheden

Ondernemers hebben de mogelijkheid om subsidies te verkrijgen voor duurzaamheidsinvesteringen op hun park. Hiervoor zijn provinciale en landelijke regelingen beschikbaar, zie bijlage 2.

VERVOLGSTAPPEN

- 1** Samenhang ontwikkelen tussen het toekomstplan van de ondernemer en hoe het past in de context van de regio en daaraan bijdraagt.
- 2** Vanuit gemeenten en provincie stimulerende kaders en heldere randvoorwaarden aanreiken waarbinnen ondernemersplan doorontwikkeld kan worden. Dit omvat ook meerwaarde creëren voor de omgeving met het ondernemersplan.
- 3** De omgeving inspireren (participatie) hoe dit ondernemersplan bijdraagt aan een toekomstbestendig park en regionale economie.



AANPAK VITALE VAKANTIEPARKEN

Hoe verder na deze verkenning van pilots?

Deze verkenning van pilots brengt in beeld wat er speelt op de verschillende (vakantie)parken. Dit advies brengt voor elk van de pilots en overkoepelend een aantal acties in beeld om verder op in te gaan. Om hiermee aan de slag te gaan, is het advies om regionaal programmatisch te gaan samenwerken. In dit hoofdstuk wordt hiervoor een voorstel gedaan in de vorm van een programma-organisatie.

Maatwerkaanpak

Het uiteindelijke doel van deze verkenning van pilots was het geven van een kwaliteitsimpuls aan de verblijfsrecreatie in de provincie Utrecht. Aan de hand van 8 pilots is ervaring opgedaan over de aanpak van vakantieparken. Deze verkenning van pilots geeft handvatten om te komen tot een bredere visie met bijbehorende aanpak op verblijfsrecreatie in de provincie Utrecht waarbinnen regelruimte, instrumenten en werkwijzen een plaats krijgen.

Het advies is om daarbij wel één park, één plan als belangrijk uitgangspunt te hanteren voor het vervolg. Elke locatie en context is anders. Vandaar dat het nodig is om iedere situatie apart te beoordelen. Zo kan ook precedentwerking worden voorkomen. De samenhang tussen de verschillende opgaven op een park kan zo in beeld worden gebracht. Maak daarvoor met gemeenten en provincie een gemeenschappelijke koffer aan instrumenten die gemeenten kunnen gebruiken in de specifieke context van het park.

Afwegingskader

Om de doorvertaling te maken van de geleerde lessen naar andere parken in de gemeenten en provincie, is er behoefte aan een afwegingskader. Elke situatie is namelijk anders en steeds opnieuw moet uitgelegd worden waarom iets op een plek wel of niet kan. Aan dit afwegingskader kunnen ook ruimtelijke instrumenten gekoppeld worden die bij een bepaalde uitkomst

gebruikt kunnen worden. Zo kan er maatwerk per park worden geleverd en wordt precedentwerking voorkomen.

Besluitvorming

Om te onderzoeken welke stappen richting uitvoering gezet kunnen worden, is het advies om eerst als provincie en gemeenten een afgestemd besluitvormingstraject in te zetten om te beslissen over de acties die uit de pilots en verkenningen zijn gekomen. Advies is om deze samenwerking ook in het vervolg voort te zetten. Iedere gemeente en provincie besluit uiteindelijk zelf. Op deze manier vindt afstemming plaats over de besluitvorming tussen de gemeente en provincie onderling. Voor de 8 pilots wordt dan op korte termijn gekeken welke mogelijkheden er vanuit maatwerk zijn. Per pilot is het nodig te kijken welke afspraken er met gemeenten en ondernemers/eigenaren gemaakt moeten worden. Op lange termijn is het nodig te kijken naar de generieke aanpassing van regelgeving. Hiervoor is het van belang dat het provinciebestuur zich uitspreekt over een kader, visie en uitgangspunten. Vanuit welke rol werkt de provincie mee?

We adviseren de betrokken partijen om samenwerkingsafspraken over besluitvorming en het vervolg vast te leggen. Hiervoor is een intentie-overeenkomst of convenant geschikt. Zo wordt het bestuurlijk commitment tussen de partijen en de samenwerking onderling bestendigd. Een convenant ervoor dat afspraken minder vrijblijvend zijn, want in een convenant of overeenkomst kunnen ook afspraken worden vastgelegd over geld en rolverdeling.

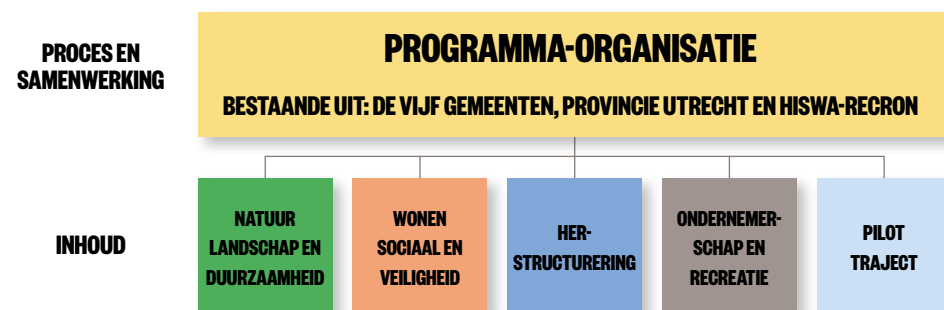
Het is daarnaast van belang om afspraken te maken over regelruimte. Het is belangrijk voor de gemeenten dat de provincie aangeeft in hoeverre er ruimte komt in regelgeving, zodat de gemeenten die regelruimte kunnen benutten om de adviezen verder uit te werken. Voor de provincie geldt bijvoorbeeld dat er ruimte gemaakt kan worden in de omgevingsverordening provincie Utrecht om meer ruimte te bieden aan permanente bewoning. De discussie en besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden onder andere op basis van de ervaringen die in deze verkenning van pilots heeft plaatsgevonden. Een aantal provincies (waaronder Drenthe) hebben de verordening al aangepast.

Een programma-organisatie

Om de samenwerkingsafspraken verder te bestendigen en gezamenlijk kracht te geven aan de acties, is het advies dat de provincie Utrecht aanvullend op de intentieovereenkomst een programma-organisatie initieert om samen te werken met de gemeenten en HISWA-RECRON. Zo kunnen de samenwerkingsafspraken verder worden bestendigd. De provincie Drenthe en Gelderland hebben al een dergelijke samenwerking opgesteld waarbij een programmamanager, vitaliteitsmanager en transformatiemanager gemeenten begeleiden bij het verder ontwikkelen van de vakantieparken.

Een structurele samenwerking vanuit een programma vakantieparken loont om een lange termijn samenwerking op te pakken die bijdraagt aan onderzoeken, uitvoering en beleidsontwikkeling. Zo worden vakantieparken in de provincie Utrecht gerevitaliseerd wat bijdraagt aan het geven van een kwaliteitsimpuls aan de verblijfsrecreatie in de provincie Utrecht. Bovendien kan samenwerking bijdragen aan de agendering van vraagstukken op en rond vakantieparken op provinciaal- en nationaal niveau, bijvoorbeeld op Rijksniveau de Landelijke Actieagenda Vakantieparken. Vooral kan de inzet bijdragen aan het versterken van de recreatiesector zelf door revitalisering en transformatie van parken zelf.

Wij stellen de volgende globale opzet voor:



In deze opzet is er een programma-organisatie die op proces met elkaar samenwerkt. Deze programma-organisatie bestaat uit de provincie, de vijf gemeenten en HISWA-RECRON. Hier zou een periodiek overleg bij passen om voortgang van acties te bespreken. Het advies is dan ook dat hier binnen gemeente en provincie capaciteit voor wordt vrijgemaakt.

Om koers te houden is het advies om de bestaande stuurgroep uit deze verkenning van pilots in stand te houden. Deze stuurgroep hangt daarmee overkoepelend boven de programma-organisatie. Een stuurgroep bestaande uit burgemeester, wethouders en gedeputeerden zorgt ervoor dat koers gehouden wordt, kaders gesteld worden en op het juiste moment besluiten genomen worden om bij te sturen. De stuurgroep bepaalt ook de randvoorwaarden van een dergelijk programma en fungeert als opdrachtgever van het programmabureau en formuleert de opdracht aan de programmamanager. De stuurgroep mobiliseert bovendien de nodige middelen en stelt die aan de programmamanager voor de programma-organisatie beschikbaar. Richting nationaal niveau is de stuurgroep ambassadeur van het programma.

De programma-organisatie bewaakt de ambitie, en zorgt voor coördinatie op de diverse actieplannen en projecten, monitoring en voortgang van besluitvorming in de stuurgroep, initiëren van onderzoeken en ontwikkelingen en agenderen van vraagstukken op regionaal- en nationaal niveau. De ambtelijk coördinatoren die in de programma-organisatie plaatsnemen zorgen voor de afvaardiging vanuit de gemeenten en provincie. Zij komen periodiek bij elkaar om afstemming te hebben vanuit diverse kennisexpertises, lokaal-regionaal schaalniveau en ontwikkelingen binnen het programma. Ambtelijk opdrachtgever, programmamanager en de bestuurlijk opdrachtgever (voorzitter van de stuurgroep) houden een periodiek driehoeksoverleg.

Voordelen van een programma-organisatie

Het voordeel van het oprichten van een programma-organisatie is dat gemeenten, ondernemers en anderen kennis en informatie kunnen delen om samen aan de slag te gaan. In deze verkenning van pilots bleek het relevant om leerervaringen uit te wisselen, om op die manier gezamenlijk onderzoeksvragen en ervaringen te delen. Ervaringen delen helpt om van elkaar te leren en tot een pragmatische aanpak te komen. Het kan helpen om per thema een

bestuurlijk trekker aan te wijzen die de voortgang van de actieplannen regelmatig op de agenda van de stuurgroep plaatst. Drenthe, Overijssel, Noord-Holland en Gelderland werken al een aantal jaren samen vanuit een regionale aanpak met vergelijkbare problematiek. Ook richting het Rijk werken deze provincies samen om de regionale actieagenda op de agenda te krijgen. De gemeenten in de provincie Gelderland zien hier baat bij, omdat ze veel meerwaarde zien bij de bovenlokale samenwerking. Als gemeente alleen hadden ze de huidige samenwerking 'programma vitale vakantieparken' nooit op kunnen zetten.

Het opzetten van een programma-organisatie voorkomt dat elke gemeente zelf aan de slag gaat met een aanpak voor vakantieparken en benut de kansen die regionale samenwerking met zich meebrengt. Het gezamenlijk ontwikkelen van beleid biedt schaalvoordelen. Gemeenten hoeven hierdoor niet elke keer zelf het wiel uit te vinden en opdrachten kunnen via de programma-organisatie worden verleend. Een gezamenlijk programma maakt dan ook geen eigen beleid. Dit gebeurt lokaal en in de provincie. Iedereen draagt wel zorg voor het tijdig afstemmen met andere partners. Gezamenlijk beleid wordt alleen ontwikkeld als het voor alle partijen van meerwaarde is. Ook kan in een samenwerkingsverband worden onderzocht welke subsidie-mogelijkheden erop te stellen zijn voor vakantieparken die willen (re)vitaliseren en excelleren (verduurzamen).

Werkgroepen op inhoud

Onder de programma-organisatie hangen werkgroepen op de inhoud. In deze werkgroepen nemen experts vanuit de gemeenten en provincie plaats. Op deze manier zijn er korte lijntjes tussen de gemeenten en provincie op de verschillende thema's. Deze expertisegroepen werken vraaggericht: wanneer er een inhoudelijke vraag komt vanuit een gemeente, kunnen zij hier zich gezamenlijk over buigen. In specifieke initiatieven en projecten kunnen gemeenten vervolgens ondersteund worden bij hun werk vanuit deze expertisewerkgroepen.

Een casustafel in de vorm van een pilotraject kan gebruikt worden vanuit de methodiek van een omgevingstafel om complexe situaties voor te leggen aan de programma-organisatie en experts.

Financiën & capaciteit

Steun in capaciteit bij gemeenten is hard nodig. Een gemeentesecretarissen-overleg kan bijdragen om af te stemmen over de capaciteit (bemensing) en financiële middelen. Hierin neemt de aangesloten ambtenaar van elke gemeente uit de programma-organisatie het voortouw. Het secretarissen-overleg is verantwoordelijk voor de ambtelijke borging van het programma in de diverse organisaties. Bovendien kan ook de provincie hier een rol in spelen, door gemeenten te ondersteunen.

Actieagenda

Op basis van het advies dat uit deze verkenning van pilots volgt, is het mogelijk een actieagenda op te stellen door de programma-organisatie die leidt tot een programmatische aanpak vitale vakantieparken met inzet van een kwartiermaker. Daarmee kan een meer jaren aanpak voor vakantieparken worden opgesteld met de betrokken gemeenten en de andere partijen in de provincie Utrecht. Zo worden de ervaringen uit deze verkenning opgeschaald naar een provincie-brede aanpak.

Bovendien loont het versterken van een toekomstbestendig aanbod van vakantieparken niet alleen het park zelf, maar ook de omgeving. Het gaat ook om een bredere opgave dan alleen transformatie, revitaliseren en excelleren. Het gaat om de kwaliteit, duurzaamheid, diversiteit, leefbaarheid, veiligheid en het beheer van het park.

Evaluatie en monitoring

Evaluatie en monitoring dragen bij aan het tussentijds bijsturen. Door regelmatig te evalueren en periodiek bij elkaar te komen met de programma-organisatie, kan gebruik worden gemaakt van geleerde lessen en ervaringen uit de diverse gemeenten. De provincie Utrecht kan ook in de evaluatie en monitoring een rol spelen. Een voortgangsrapportage kan gedeeld worden met de stuurgroep om op die manier de ervaringen te delen. Zo kan worden bijgehouden wat de voortgang is als het gaat om het geven van een kwaliteitsimpuls aan de verblijfsrecreatie in de provincie Utrecht en om te bepalen welke interventies nodig zijn.

Geraadpleegd via **Bugel Hajema (2020)**. Transformatiescan – Bungalowpark Albertsdorp Soesterberg, gemeente Soest.

Geraadpleegd via **Bureau Buiten (2019)**. Utrecht Buiten – Groene recreatie voor gezond stedelijk leven. [online] [210819_hoofdrapport_utrecht_buiten_eindversie.pdf](#) (provincie-utrecht.nl).

Geraadpleegd via **Bureau Natuurlijk (2019)**. Quickscan Amersfoortsestraat 91 te Soesterberg.

Geraadpleegd via **Bureau Natuurlijk (2020)**. Vleermuizenonderzoek Amersfoortsestraat 91 te Soesterberg.

Geraadpleegd via **Bureau Ruimte en vrije tijd (2020)**. Vitaliteitsonderzoek provincie Utrecht – kanskaart. Bungalowpark Albertsdorp Soesterberg, gemeente Soest.

Geraadpleegd via **Gemeente Harderwijk (2017)**. Structuurvisie vitale vakantieparken. [online] https://www.harderwijk.nl/fileadmin/Site_Harderwijk/documenten/projecten/Structuurvisie_Vitale_Vakantieparken_Harderwijk.pdf.

Geraadpleegd via **Gemeente Stichtse Vecht (2019)**. Toekomstvisie Scheendijk – een duurzame ontwikkeling van de Scheendijk. [online] [RIB-11-Bijlage-Concept-Toekomstvisie-Scheendijk.pdf](#) (stichtsevecht.nl).

Geraadpleegd via **MRA (2022)**. Ontwikkelperspectiefrecreatie en toerisme MRA, Op basis van onderzoek naar omvang en draagkracht. [online] [Ontwikkelperspectief-recreatie-en-toerisme-MRA.pdf](#) (metropoolregioamsterdam.nl).

Geraadpleegd via **NOS (2021)**. Geen woonhuis te vinden, maar wel honderden vakantiehuizen te koop. [online] <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2382127-geen-woonhuis-te-vinden-maar-wel-honderden-vakantiehuizen-te-koop>.

Geraadpleegd via **Provincie Drenthe (2018)**. Omgevingsverordening provincie Utrecht Drenthe. [online] <https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/bouwen-wonen/omgevingsverordening/?msclid=6f1be5e1c08811eca964d3e082559551>.

Geraadpleegd via **Provincie Utrecht (2022)**. Omgevingsverordening Provincie Utrecht [online] <https://omgevingswet.provincie-utrecht.nl/sites/omgevingswet/files/2021-03/Omgevingsverordening%20provincie%20Utrecht%20PS%2010%20maart%202021-INTERACTIEF.pdf>.

Geraadpleegd via **Regionaal bureau voor toerisme Heuvelrug & Vallei (2021)**. Actieplan 2022 verduurzaming recreatiesector gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Geraadpleegd via **Rijksoverheid (2021)**. Kwaliteits- en afwegingskader wonen in een recreatiewoning. [online] <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2021/09/09/kwaliteits--en-afwegingskader-wonen-in-recreatiewoningen>.

Geraadpleegd via **Roosendaal & Sanders (2019)**. Juridische Handreiking Handhaving Vakantieparken voor gemeentejuristen. [online] [HandlerDownloadFiles.ashx](#) (mett.nl).

Geraadpleegd via **Van der Reest Advies (2019)**. Bungalowpark Albertsdorp te Soesterberg – beoordeling toekomstperspectief. In opdracht van Samen Thuis Vastgoedontwikkeling.

Geraadpleegd via **Vereniging Eigen Huis (2022)**. Is mijn woning geschikt. [online] [https://www.eigenhuis.nl/energie/maatregelen/duurzaam-verwarmen/warmtepomp/is-mijn-woning-geschikt#/.](https://www.eigenhuis.nl/energie/maatregelen/duurzaam-verwarmen/warmtepomp/is-mijn-woning-geschikt#/)

Geraadpleegd via **VNG – Platform31 (2019)**. Handreiking voor gemeenten – meer grip op vakantieparken. [online]. [190124_Handreiking_meer_grip_op_vakantieparken.pdf](#) (vng.nl)

BIJLAGE 1:

Op basis van de leerervaringen uit de verkenning van pilots is een aantal aanbevelingen te benoemen op inhoud, proces en samenwerking. Deze staan in deze bijlage beschreven.

INHOUD

Selectiecriteria pilots

Bij het selecteren van de pilotprojecten zijn vooraf geen selectiecriteria opgesteld. Er hebben zich acht pilots aangemeld en zij mochten ook allemaal meedoen met deze verkenning van pilots. Dit leidde tijdens het proces soms tot lastige vraagstukken die niet bekend waren bij de provincie en wellicht in een voorselectie kunnen leiden tot het afwijzen van een pilot. Een voorbeeld hiervan is de pilot Prinsenhof gezien de agrarische bestemming in plaats van een recreatiebestemming, die overigens wél van waarde bleek in de verkenning.

Aanbeveling is dan ook om van tevoren een duidelijk plan van aanpak op te stellen, met daarin het doel, werkwijze en selectiecriteria die daarbij horen. Aan de hand van deze selectiecriteria kunnen gemeente en provincie met elkaar in gesprek over het wel of niet selecteren van een pilot en of de pilot daarmee gewenst en passend is bij het doel van de verkenning. Dit hoeft niet per sé tot een verenging te leiden van de pilots: voldoende variatie en complexiteit van vraagstukken kan ook een selectie criterium zijn.

Aanwezigheid kennis

Tijdens het proces was er regelmatig expertise op verschillende onderwerpen nodig, zoals natuur, wonen en duurzaamheid. Belangrijk is dat deze kennis aanwezig is, zowel tijdens de pilottafels als in de verdere uitwerking. Dan is

het nodig dat daar ook capaciteit vrij is om deel te nemen aan onderdelen in dit proces vanuit deze expertises. De aanbeveling is om aan het begin van het proces meteen in beeld te brengen welke expertise nodig is en wie die expertise heeft. Daarbij is het tussentijds informatie delen en reflecteren op de aanwezige expertise daarbij nodig.

Ophalen informatie

Tijdens het proces hebben provincie en de opdrachtnemer contact gehad met andere overheden en instellingen, zoals het programma vitale vakantieparken van de provincie Gelderland. Het was van toegevoegde waarde om informatie op te halen en informatie uit te wisselen. Aanbeveling is om een kennisnetwerk op te stellen met verschillende overheden en instellingen om op deze manier blijvend kennis uit te wisselen en leerervaringen te delen.

PROCES

Flexibiliteit

Bij de start van de verkenning van pilots hebben we een aanpak bedacht. Deze aanpak is nodig, maar tussentijds bijsturen ook. We bevelen dan ook aan om tussentijds te handelen naar de behoefte en de context. Daarvoor is het nodig om tussentijds actief samen met initiatiefnemers en gemeenten te evalueren, reflecteren en waar nodig bij te sturen.

Locatiebezoek

Het is noodzakelijk om de locaties die onderdeel zijn van het proces te bezoeken. Een eigen beeld krijgen van de locatie en de context zegt veel meer dan praten of lezen over de locatie. Het is dan ook een belangrijke aanbeveling voor alle betrokkenen om een locatiebezoek te houden om zo een beeld te krijgen van de situatie. Ook zou het goed zijn om dit aan het begin van het proces te doen.

Besluitvorming

Besluitvorming vond in dit geval pas achteraf plaats. Het is aanbevolen om bestuurders ook tussentijds mee te nemen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het

selecteren van de pilots. We adviseren de betrokken overheden om vooraf de wenselijkheid van de pilots in beeld te brengen en bestuurders hier alvast een besluit over te laten nemen. Met deze verkenning van pilots is ook tijd en energie gestoken in het verkennen van een aantal situaties. Van daaruit is een aantal adviezen naar voren gekomen. We adviseren deze vast te leggen in een intentieovereenkomst of convenant, zodat er bestuurlijk commitment is voor het vervolg na deze verkenning van pilots. In dit traject blijkt dat de afhankelijkheid tussen de partijen groot is. De initiatiefnemer is afhankelijk van de regelruimte van de gemeente en de gemeente is afhankelijk van de regelruimte van de provincie. Daarom is het belangrijk om de diverse belangen en intenties duidelijk in beeld te brengen. Zo weten de betrokken partijen wat ze van elkaar kunnen verwachten.

Tijd

Tijd – meer tijd voor aanpak, meer ruimte tussen grote overleggen/pilottafels nemen om zo meer rust te brengen in het proces en meer tussentijdse vragen uit te kunnen zoeken. Het is van belang van tevoren duidelijk te communiceren wat de tijdsperiode is om ontwikkelrichtingen mogelijk te maken. Een bestemmingsplanwijziging kan zo een aantal jaren in beslag nemen. Tijdsbesef van initiatiefnemers is anders dan van de gemeenten en provincie Utrecht. Vandaar dat het van belang is om verwachtingen over de duur van procedures helder te communiceren.



SAMENWERKING

Onafhankelijke rol

Om een onafhankelijke positie richting vakantieparkeigenaren te waarborgen, zijn bij de eerste pilottafel spelregels gedeeld over samenwerking en hoe Over Morgen tot een advies komt. De aanbeveling is deze onafhankelijke positie richting vakantieparkeigenaren en andere stakeholders te blijven borgen door transparant informatie over verdiepende inhoudelijke stukken van gemeenten en provincie te blijven delen. Doordat in de slotfase ook meer afstemming is met gemeenten en vooral provincie, kan dit onbedoeld en onbewust de schijn opwekken dat mogelijke beïnvloeding op het advies kan ontstaan vanuit gemeenten en provincie.

Duidelijkheid verantwoordelijkheden, verwachtingen en rolduiding

Aan het begin van het proces zijn verantwoordelijkheden goed en werkbaar afgesproken. Gedurende het proces ontstond een sterkere behoefte wie waarover beslissingen zou maken en hoever deze zou strekken (mandaat). Dit vroeg ook om de kaders en verwachtingen opnieuw onder de aandacht te brengen bij alle pilotdeelnemers waarover verschillende beelden bestonden. Denk bijvoorbeeld aan kaders vanuit bestemmingsplan, omgevingsverordening provincie Utrecht, maar vooral ook verwachtingen van het resultaat van deze verkenning (van ontwikkelrichting tot ‘schop in de grond’). Onze aanbeveling is vooraf nadrukkelijker te checken dat bij elke betrokkene en pilotdeelnemer hetzelfde beeld bestaat over de verantwoordelijkheid, beslissingsruimte en rollen van elke partij per fase in het proces. Deze check is ook wenselijk bij de pilotdeelnemers die later in het proces aansluiten en een informatieachterstand hebben. Met name de intentie waarmee partijen in dit proces zijn gestapt, is belangrijk om te weten of naar eenzelfde doel toegewerkt wordt.

Vooraf is het ook nodig tussentijdse keuzemomenten te benoemen waarover een knoop moet worden doorgehakt en door wie.

BIJLAGE 2: AANVULLENDE INFORMATIE PER PARK

Waeterrijck

Bouwbesluit 2012

In artikel 1.1 van het Bouwbesluit wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen met een logiesfunctie ('gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen') en woongebouwen. De verschillen tussen logiesgebouwen en woongebouwen spelen voornamelijk bij de volgende normen:

- Tijdsduur bezwijken brand (2.10, 2.14)
- Rookmelders (6.21)
- Criminaliteitspreventie (6.50, 6.51)
- Systeemeisen (6.55)
- Deuren vluchtruimte (7.12)
- Afmetingen trap (2.33)
- Geluidsnormen (3.9, 3.13)
- Verblijfsgebied (4.2, 4.6)

Quickscan waardestijging provincie Utrecht

Datum	28-2-2022
Onderwerp	Quickscan waardestijging Vakantiepark Waeterrijck, grondzaken provincie Utrecht

Het kernteam vakantieparken (Benedikte Lampe, Marieke Kuijer) wenst in het kader van aanpak vakantieparken geïnformeerd te worden over een mogelijke waardestijging als gevolg van de bestemmingswijzing van recreatiewoning naar wonen. Gezien het korte tijdsbestek volstaat momenteel een korte verkenning, indien wenselijk kan op een later tijdstip een externe taxateur de eventuele waardestijging nader uitwerken.

De casus ziet toe op een 15 (vakantie)woningen op vakantiepark Waeterrijck gelegen aan de Vinkeveense Plassen, zie afbeelding hieronder. De vakantie-woningen worden in strijd met de vigerende bestemming recreatiewoning vakantie grotendeels permanent bewoond.

Beschrijving huidige situatie

Het kleinschalige vakantiepark is gelegen op een legakker aan de Vinkeveense Plassen ten noorden Vinkeveen en de N201. De vrijstaande woningen gelegen aan de langgerechte weg de Waeterrijck zijn gelegen op kavels van 500-1000m² met een uitschieter naar 1750m² (nr. 26). Alle woningen zijn gebouwd in 1996 en zijn grotendeels identiek aan elkaar met een gebruiksoppervlakte van circa 90-105m². Nummers, 26, 26a en 28 zijn afwijkend en hebben een gebruiksoppervlakte van respectievelijk circa 184m², 120m² en 90m² (conform BAG). De marktwaarden van de identieke woningen wordt geschat op €800-900K, nummer 26 op circa 1300k. Het mag duidelijk zijn dat het hier gaat om het hogere segment (vakantie)woningen. Opvallend is dat een aantal eigenaren op het adres van de recreatiewoning staan ingeschreven (BRP).

Binnen de vigerende bestemming 'recreatiewoning' is permante bewoning niet toegestaan. De inhoud van de woning is planologisch beperkt tot 200m² dan wel 250m² icm een oppervlakte van 60m² (beheersverordening buitengebied 2017). De financieringsmogelijkheden voor recreatiewoningen zonder permanente bewoning zijn beperkt.

Beschrijving nieuwe situatie

De transformatie naar wonen zal de (hypothecaire) financieringsmogelijkheden verruimen met als gevolg dat een grotere groep mensen de woning kan financieren. Daarnaast zal de (gelegaliseerde) permanente verblijfsmogelijkheden een grotere doelgroep aanspreken.

De bestemming wonen heeft tevens als voordeel dat de woning vergunningsvrij vergroot kan worden. In de huidige situatie is de inhoud relatief beperkt, zeker voor het hogere segment. Voorts hebben we geconstateerd dat er behoefte bestaat aan permanente bewoning van deze objecten, blijkens het feit dat een deel van de recreatiewoningen al permanent wordt bewoond.

De inschatting is dan ook dat het toekennen van een woonbestemming en de planologische verruiming die hiermee gepaard gaat leidt tot een waarde-stijging van de woningen.

Niet duidelijk is in hoeverre bij de herbestemming rekening gehouden moet worden met de huidige bouwvoorschriften conform bouwbesluit. Wel lijkt voor recreatiewoningen een hoger dan gebruikelijke kwaliteit te zijn toegepast. De inschatting is dan ook dat de woningen conform het in 1996 geldende bouwbesluit zijn gebouwd en dat de eventuele noodzakelijke inpandige aanpassingen gering zullen zijn. Van de eigenaren zal dan ook hooguit een beperkte investering in de eigen woning vereist zijn.

Van belang is voorts dat de woningen over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikken. Gezien de mogelijke aanpassingen/extra eisen aan de gemeenschappelijke ruimten (groen en wegen) zal mogelijk wel een substantiële verhoging van de maandelijkse bijdrage aan deze voorzieningen worden verwacht. Via deze weg zouden wellicht door de overheid extra kwaliteitseisen aan de openbare ruimte kunnen worden opgelegd. Het voordeel van waardestijging zou wellicht kunnen opwegen tegen deze extra bijdrage.

Zo kan een financiële vergoeding als gevolg van het planologisch voordeel via verevening worden ingezet voor het verbeteren van openbare voorzieningen/maatschappelijke doelen/plan kosten etc. Het verdient aanbeveling om te laten onderzoeken in hoeverre deze kosten door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst op de eigenaren kunnen worden verhaald. In elk geval biedt een dergelijke overeenkomst ruimte voor kostenverhaal in verband met voorzieningen in de openbare ruimte, plankosten en kan een bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling worden gevraagd. De exploitatiebijdrage mag overigens niet verder gaan dan de waardestijging die het gevolg is van de planologische verruiming. Het is dus van belang om dit te laten taxeren. Overigens dient nog wel kritisch te worden gekeken naar de situatie dat niet iedereen mee wil doen. Is het alles of niets? Of kunnen de verschillende eigenaren hierin dan hun eigen keuze maken?



GERAADPLEEGDE BRONNEN

Makelaardij Witte. (2020). – VERKOCHT – Waeterrijk 5 te Vinkeveen. Youtube.

Geraadpleegd via: [Impressie woningen, nr. 5: https://www.youtube.com/watch?v=nK-UOdYiE-c](https://www.youtube.com/watch?v=nK-UOdYiE-c)

Siebes, M. (2022, 11 februari). Westerveld geeft vakantiehuizen woonbestemming in ruil voor geld. RTV Drenthe. **Geraadpleegd via:** <https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/14418452/westerveld-geeft-vakantiehuizen-woonbestemming-in-ruil-voor-geld>

Informatiemagazine BelangenVereniging Vrij Wonen (2020). Van recreatiebestemming naar dubbelbestemming 'functieuitbreiding'. **Geraadpleegd via:** <https://raad.koggenland.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2020/03-februari/20:00/29-b-Belangenver-Vrij-wonen-Magazine-herziene-versie-3.pdf>

NRIT Onderzoek. (2009, juni). Gevolgen van het opheffen van het onderscheid tussen reguliere en recreatiewoningen. **Geraadpleegd via:** <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-24087.pdf> <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-24087.pdf>

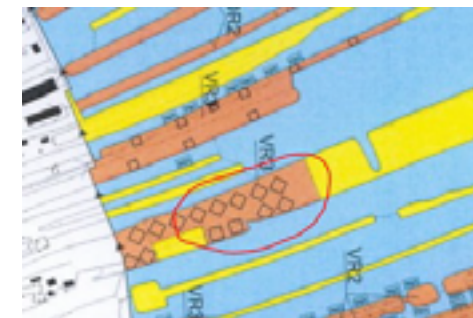
CCV. (z.d.). Verevening. **Geraadpleegd via:** <https://hetccv.nl/onderwerpen/veilige-vakantieparken/overzicht-maatregelen/verevening/>

Rijksoverheid. Wonen in recreatiewoningen. Kwaliteits- en afwegingskader. (2021).

Geraadpleegd via: <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/publicaties/2021/09/09/kwaliteits--en-afwegingskader-wonen-in-recreatiewoningen/Kwaliteits--en-afwegingskader--Wonen+in+een+recreatiewoning+++augustus+2021.pdf>

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Vigerend bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen (beheersverordening buitengebied 2017), plankaart 1 kaart plassen. Bestemming (VR3) recreatiewoning. De gemeente is al enkele jaren bezig met het uitwerken van het nieuwe bestemmingplan plassegebied.



Voorschriften:

Voor wat betreft de gronden aangeduid als VR3 (recreatiewoning):

- (1) recreatiewoningen mogen een maximale inhoud hebben van 200 m³;
- (2) de goothoogte van de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 5,50 m¹ en de nokhoogte niet meer dan 7 m¹;
- (3) per recreatiewoning is toegestaan één berging van 6 m² en een hoogte van 2,5 m¹;
- (4) één per bouwvlak;
- (5) per recreatiewoning mag maximaal één steiger worden aangelegd, met dien verstande dat: de steiger evenwijdig aan de oever wordt gebouwd; - de lengte en breedte van de steiger niet meer bedragen dan 6 m¹ x 1,20 m¹; - de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan het peil; - de steiger de oeverlijn met niet meer dan 0,50 m¹ overschrijdt; - er twee meerpalen zijn toegestaan met een doorsnede van 20 cm en een hoogte van 1,00 m¹ boven de waterlijn; de meerpalen mogen maximaal 4,20 m¹ uit de oever worden geplaatst

Vrijstelling e. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen Hoofdstuk 3 72 Vergroten inhoud recreatiewoningen van de voorgeschreven inhoud van recreatiewoningen (VR3) tot maximaal 250 m³, onder de voorwaarde, dat: (1) de oppervlakte van de recreatiewoning niet meer bedraagt dan 60 m²; (2) de goothoogte en nokhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 en 7 m¹; (3) is aangetoond, dat de recreatiewoning niet permanent bewoond wordt, c.q. zal worden.

Albertsdorp

Toelichting op de natuurtoets: deze toets is een verdere verkenning van de al uitgevoerde (ecologische) toets of sprake is van aantasting van de kwaliteit en de oppervlakte van het NNN bij het voorgenomen plan en welke speelruimte de NNN biedt. In het plan neemt het aantal gebouwen en kavels weliswaar af, maar de oppervlakte per bebouwing neemt toe. Als er aantasting is, dan is compensatie nodig op vermoedelijk dezelfde locatie. Deze verkenning omvat **1**) onderzoek naar oude bosgroeiplaatsen (interim omgevingsverordening 6.2.) wat waardevolle houtopstand beschermt en **2**) onderzoek of het plan wezenlijke kenmerken en waarden, kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het natuurnetwerk Nederland (NNN) aantast. En zo ja, welke uitzonderingen mogelijk zijn. Deze uitzonderingen zijn:

- groot openbaar belang (niet realistisch voor dit plan),
- meerwaardebenadering (binnen 10 jaar meerwaarde creëren voor NNN inclusief compensatie)
- beperkte uitbreiding van bestaande ruimtelijke ontwikkelingen (mits compensatie op dezelfde locatie).

Voor het laatste moet uitgezocht worden wat straks bebouwd is ten opzichte van de huidige bebouwde oppervlakte nu.

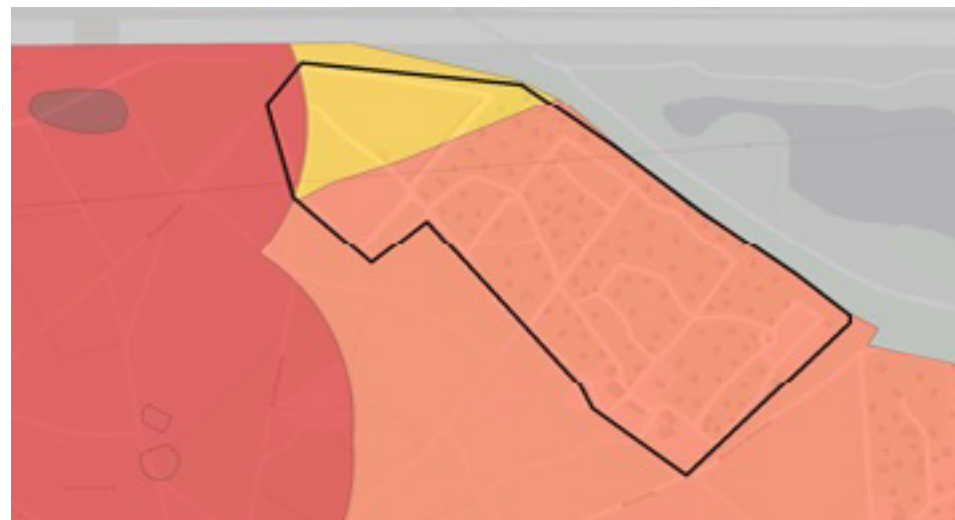
Maarnse Berg

Het is niet nodig bij elke bodemingreep direct archeologisch onderzoek te doen. De noodzaak tot archeologisch bodemonderzoek hangt af van de omvang en diepte van geplande bodemingrepen. De gemeente is in gebieden ingedeeld met elk een eigen archeologische waarden. Deze is gebaseerd op het bodemtype, ligging, bekende archeologische resten in de buurt of vondstmeldingen. De hoogste waarde heeft cijfer 1, de laagste heeft cijfer 5. Bij waarde-archeologie 1 is onderzoek vereist bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Bij waarde-archeologie 5 is onderzoek pas aan de orde bij ingrepen groter dan 10 hectare, dieper dan 30 cm onder maaiveld.

In het geval van de Maarnse Berg zijn in het park drie verschillende waarden aan de orde: waarde-archeologie 1 in het meest westelijke puntje, waarde-archeologie 4 in het noordwesten en het overige deel bevat waarde-archeologie 3.

Zoals te zien is in figuur 3, valt maar een heel klein stukje van het park in de hoogste waarde. Deze waarde is gebaseerd op de nabije ligging van meerdere prehistorische grafheuvels, waarvan enkele zelfs als archeologisch rijksmonument zijn benoemd. De zone om deze grafheuvels (straal van 250 m) is minstens zo belangrijk als de grafheuvels zelf: recent onderzoek heeft uitgewezen dat rondom dergelijke heuvels allerlei activiteiten zijn uitgevoerd, zoals rituelen, crematies, extra begravingen, indeling van het grondgebied etc. Omdat deze activiteiten veel nieuwe informatie bieden over onze voorouders, hebben ook deze zones rondom de grafheuvels waarde 1 gekregen. Omdat de bouwers van de grafheuvels meestal in de buurt woonden én omdat zij graag droge voeten hielden, is het de verwachting dat zij op de stuwwal hun nederzettingen hadden: niet precies op de top, maar juist wat op de helling, eigenlijk precies waar vakantiepark De Maarnse Berg ligt. Omdat deze nederzettingen vaak wat groter zijn, maar ook nogal verspreid kunnen liggen, heeft deze zone niet de hoogste archeologische waarde gekregen, maar zitten we hier op waarde-archeologie 3. Dat betekent dat bij ingrepen groter dan 150 m², dieper dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek vereist is.

Figuur 3: Beleidskaart archeologische waarden, gemeente Utrechtse Heuvelrug, 2022



Dan blijft het hoekje met waarde-archeologie 4 over. Hier is de stuwwal wat lager en is de verwachting op nederzettingen dus ook wat minder. Onderzoek is in deze hoek vereist bij ingrepen groter dan 1000 m², dieper dan 30 cm onder maaiveld. In de buurt ligt een gasleiding. Het is van belang deze te lokaliseren.

Conclusie: het park ligt inderdaad voor een klein deel in een gebied met de hoogste archeologische waarde, maar het grootste deel ligt in een zone met waarde-archeologie 3. Dat er iemand al wat graafwerk heeft gedaan en daarbij geen archeologische resten heeft aangetroffen, hoeft niet zoveel te betekenen; archeologisch onderzoek vergt een specialistische blik: onderzoekers weten waar ze op moeten letten en in welke bodemlaag de archeologische resten aangetroffen kunnen worden.

Of onder vakantiepark De Maarnse Berg echt archeologische resten verborgen liggen, kan mogelijk worden onderzocht. Dit kan door een archeologisch bureauonderzoek aangevuld met een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem vast te stellen. Als hieruit blijkt dat de bodem helemaal verstoord is, is archeologisch onderzoek geen issue meer bij toekomstige ontwikkelingen binnen het park. Als blijkt dat de bodem wél intact is, kan gericht worden gekeken waar dit het geval is en waar niet, zodat bijvoorbeeld bepaalde zones kunnen worden ontzien en de eventuele archeologische resten in de bodem bewaard kunnen blijven (dat heeft altijd de voorkeur boven opgraven) en er anderzijds geen geld aan vervolgonderzoek hoeft te worden uitgegeven.

NNN-waarden

In het hele Natuurnetwerk geldt dat een bestemmingsplan zorgt voor de ruimtelijke bescherming en geen ontwikkelingen toelaat die leiden tot aantasting van het NNN (de wezenlijke kenmerken en waarden, kwaliteit, samenhang en oppervlakte). Hier zijn een drietal uitzonderingen op waarbij aantasting onder voorwaarde van o.a. mitigatie en compensatie mogelijk is. Het gaat hier om:

- Ontwikkelingen van groot openbaar belang,
- Ontwikkelingen die binnen een samenhangend gebied leiden tot een versterking van het NNN (Meerwaardebenadering), en

- Ontwikkelingen die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming.

RCN Het Grote Bos

RCN Het Grote Bos heeft de volgende eenheden die verduurzaamd dienen te worden:

- Chalets, stacaravans en vakantiehuizen van particuliere eigenaren.
- Chalets en vakantiehuizen voor toeristische verhuur;
- Centrale voorzieningen, zoals een ontvangstgebouw, hoofdgebouw, recreatiezaal, openluchtwembad (verwarmd), horeca, supermarkt en bowlingbaan;
- Decentrale voorzieningen, zoals sanitaire gebouwen.

Het Grote Bos bestaat uit 20 losse percelen, waarvan er 16 van Het Grote Bos B.V. zijn en vier kleine van Stedin (transformatorhuisjes). Het Grote Bos kan daardoor als één grote kavel worden gezien, omdat er afspraken gemaakt kunnen worden met één eigenaar.

Particuliere en toeristische verhuur

De eigenaar is bezig zoveel mogelijk verkochte chalets en vakantiehuizen van particuliere eigenaren terug te kopen, vervolgens te verduurzamen en in de markt voor toeristische verhuur te zetten. Zo komen er minder vaste gasten op het park en neemt het aandeel toeristische verhuur toe.

Begrenzingsbestemmingsplan en NNN (Natuurnetwerk Nederland)

Het bouwblok mag volgens het bestemmingsplan niet meer m² innemen dan 60m² en een inhoudsmaat van maximaal 300m³. Dat maakt het lastig verduurzaming vorm te geven. De begrenzingsbestemmingsplan zijn aangepast ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Daarin ging het om 56m². De gemeenteraad heeft zelf besloten de voorgestelde aanpassing naar maximaal 70m² terug te brengen naar maximaal 60m² wat gezien de ruimte die verduurzaming inneemt een tegenslag is. Optimale verduurzaming van een vakantiewoning vraagt namelijk meer dan 4m² van de begane grond. De aangepaste inhoudsmaat van 300m³ was juist bedoeld om meer inhoud voor verduurzaming te bieden en te voorzien in de veranderende wensen en eisen voor meer luxe (onder andere in een badkamer).

Het park ligt net als De Maarnse Berg volledig in NNN-gebied 'overig', waardoor bij het toevoegen van bebouwing, de natuur volledig gecompenseerd dient te worden. Voor het vervolgetraject is het nodig te kijken naar de mogelijkheden voor de meerwaardebenadering per park wat in het NNN ligt.

Netcapaciteit

Het park ligt in een gebied waar momenteel geen netcapaciteit beschikbaar is. Dat wil zeggen dat er geen nieuwe zonnepanelen aangesloten kunnen worden op de energie infrastructuur.

Opwek van duurzame energie

Het Grote Bos is zoals de naam doet vermoeden gelegen in een bosrijke omgeving, waardoor de aanleg van zonnepanelen op daken geen dekkende oplossing biedt. De chalets en vakantiehuizen dienen aan BENG normen te voldoen. Het is mogelijk om zonnepanelen op een andere locatie te leggen, zolang deze fysiek met elkaar in verbinding staan. Opwek van energie uit de bodem is lastig door grondwaterwingebieden. Los daarvan is er mogelijk een kans voor een open bodemenergiesysteem voor de centrumgebouwen. Los van zonnepanelen zijn de volgende verduurzamingsopties geïnventariseerd:

- Solar carports (bijv. Milieubewust | Vakantiepark Ackersate);
- Warmte koude opslag (wko) afhankelijk van mogelijkheden bodem
- Biomassavergisting (kleinschalig) van organische restproducten (wordt ook toegepast bij bijv. zorginstellingen)
- Isolatie
- Oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen
- Warmte kracht koppelingsinstallatie (wkk) bijv. gevoed met biogas van de biomassavergister of bijv. waterstof, gewoon aardgas (liever niet), biogas uit andere bronnen, hout uit eigen park
- Warmtepompen
- Kleinschalige windturbines
- Specifiek voor zwembaden zijn er verduurzamingsmogelijkheden voor betere filtering met filterglas i.p.v. filterzand, waardoor het rondpompen van water door de filters gehalveerd kan worden.

Bron: De Kramer, P. (2019, 26 juni). Hoe duurzaam is De Grote Koppel? De Arnhemse Koerier. Geraadpleegd via: <https://www arnhemsekoerier.nl/nieuws/algemeen/119770/hoe-duurzaam-is-de-grote-koppel-#:~:text=Ook%20hierbij%20staat%20duurzaamheid%20hoog,worden%20gemaakt%20van%20een%20warmtepompinstallatie>.

Van het gas af

Van het gas afgaan is de grootste uitdaging van het park. Het elektriciteitsnet is in beheer bij Stedin. Isoleren en verduurzamen van de woningen met o.a. een warmtepomp vraagt om ruimte, waardoor de begrenzing van een oppervlakte van 60m² van het bestemmingsplan in beeld komt. Vanuit de transitievisie warmte is er geen zicht op een grootschalige collectieve duurzame warmtebron. Vandaar dat gekeken moet worden naar een duurzame warmtevoorziening voor het park zelf.

Subsidies

Er zijn diverse subsidiemogelijkheden voor verduurzaming. Deze zijn hieronder opgesomd.

Provinciale subsidiemogelijkheden:

- Provincie Utrecht USET (Bron: Provincie Utrecht. (2020, 11 september). Subsidie voor energietransitie. Geraadpleegd via: <https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/subsidie-voor-energieovergang>)
- Procesinnovaties
- Uitvoering energiescans
- Uitvoering van studies
- Energiefonds Utrecht www.energiefondsutrecht.nl
- Leningen met lage rente, garanties en participaties
- Subsidieregeling klimaatbestendige, groene en gezonde steden en dorpen 2021-2023 website van de provincie Utrecht.
- Initiatieven stimuleren en mogelijk maken
- Servicepunt groene daken Servicepunt Duurzame Daken - Natuur en Milieufederatie Utrecht (nmu.nl)
- Informatie en mogelijkheden om het dak te verduurzamen (groen, waterberging, zonnepanelen, terras en moestuinen)
- Gratis adviezen: constructieberekeningen (gewicht wat het dak kan dragen, quickscans, kosten, baten en randvoorwaarden).

Landelijke subsidiemogelijkheden:

- Subsidie stimulering duurzame energieproductie en klimaattransitie (SDE++) www.energiewerkplaatsutrecht.nl/sde;
- Voor bedrijven met een grootverbruikersaansluiting (minimaal 3x80 ampère);
- Zonnepanelen op dak, windenergie, biomassavergisting, geothermie, warmtepompen en warmte krachtkoppelingsinstallaties.
- Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE)
Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2017, 4 juli). Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE). Geraadpleegd via: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/zakelijke-gebruikers>
- Voor bedrijven met een kleinverbruikersaansluiting;
- Warmtepomp, zonneboiler, zonnepanelen of kleine windturbine.



BIJLAGE 3: WERKWIJZE 3 PILOTTAFELS

Voor deze verkenning van pilots is gewerkt met zogenaamde pilottafels. Dit zijn digitale werksessies met de provincie Utrecht, gemeente en initiatiefnemer/parkeigenaar/bewoners/recreanten en diverse experts aan tafel zitten. Aan tafel zijn de betrokkenen in gesprek geweest over het initiatief in de pilot. Samen is verkend hoe het initiatief verder gebracht kan worden om zo de initiatiefnemer en betrokkenen een advies te geven. Daarmee kan de volgende stap voor het initiatief verkend worden.

Uitgangspunten pilottafels:

Om aan de pilottafels in gesprek te gaan, is gezamenlijk een aantal uitgangspunten vastgesteld. Dit zijn:

- We hebben vertrouwen in elkaar;
- We werken uitnodigend en transparant;
- We gaan vertrouwelijk met elkaars informatie en gegevens om;
- We bouwen en denken mee in plaats van dat we toetsen;
- We hebben gezamenlijke verantwoordelijkheid om het initiatief verder te helpen;
- We werken in samenhang met andere thema's;
- We hebben begrip voor elkaars meningen;
- We leren van elkaar.

Met elke pilottafel zijn we stap voor stap naar een mogelijke ontwikkelrichting gegaan. Hieronder staat de aanpak per pilottafel toegelicht.

Pilottafel #1

De eerste pilottafel stond in het teken van kennismaken en het verkennen van de opgave van de pilot. In deze eerste pilots heeft de initiatiefnemer een pitch gegeven over de situatie in de pilot. Verder is verkend welke opgaven relevant zijn voor de pilot op diverse thema's waaronder: sociaal, wonen, infrastructuur (boven- en ondergronds), duurzaamheid, veiligheid en ondernemerschap. Vanuit deze thema's is een aantal uitzoek- en onderzoeksvragen opgesteld om meer informatie te verkrijgen om te komen tot scenario's. Tot slot is verkend welke betrokken experts nodig waren om in de volgende pilots de diverse scenario's uit te diepen.

Pilottafel #2

De tweede pilottafel stond in het teken van het verkennen van vier mogelijke scenario's:

- Wat zijn de consequenties als er niets gebeurt na deze pilot?
- Wat als de huidige regelruimte optimaal wordt benut om het initiatief te realiseren?
- Wat als een droombeeld wordt gerealiseerd vanuit het belang van de initiatiefnemer en anderen?
- Wat als we tussen droombeeld en optimale benutting van regelruimte gaan zitten?

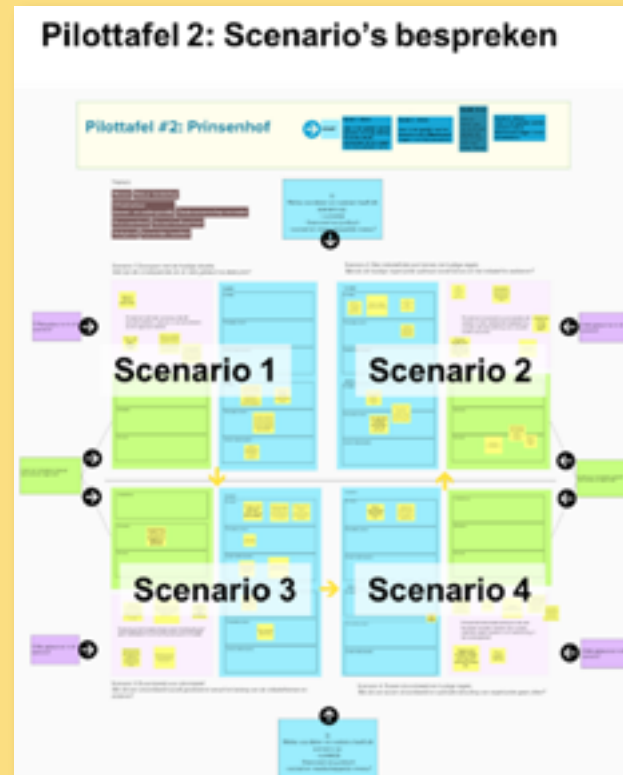
In deze pilottafel zijn de antwoorden op de uitzoek- en onderzoeksvragen gedeeld. Vervolgens is samen met de inhoudelijk experts voor elk van de scenario's de voor- en nadelen in beeld gebracht vanuit ruimtelijk, sociaal/maatschappelijk en juridisch/financieel perspectief. Daarbij is benoemd wat hiervoor nodig is van de initiatiefnemer/gemeente/provincie. Daarmee ontstond een beeld van de mogelijke ontwikkelrichtingen voor het initiatief met een beeld van nodige aanpassingen in werkwijzen, regelruimte en instrumentarium.

Pilottafel #3

In de derde pilottafel is toegewerkt naar een voorkeursscenario. Dit voorkeurs-scenario is door Over Morgen voorgelegd op basis van de voor- en nadelen die per scenario in beeld zijn gebracht. Aan tafel is het scenario verder aangevuld door de verschillende deelnemers.

Vervolgens zijn de randvoorwaarden per partij benoemd en is gekeken wat er van wie nodig is om invulling te geven aan de vervolgstappen. Op basis van consent besluitvorming is bepaald of Over Morgen de opbrengsten van de pilottafels mee kon nemen in de uitwerking van dit advies. Daarbij hebben deelnemers mogelijke bezwaren en zorgen gedeeld.

In de pilottafels is in MURAL gewerkt. Dit is een voorbeeld van één van de MURAL borden:



Voorbeelden van MURAL borden

BIJLAGE 4: TOEKOMSTVISIE MAARNSE BERG

– Identiteit

Gebiedsidentiteit

De Maarnse Berg ligt midden in de natuur in een bosrijke omgeving op de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied kenmerkt zich door het heuvelachtige landschap en de aanwezige stuwwal. De omgeving van de Maarnse Berg kent een uitgebreid wandelnetwerk, waar de komende jaren nog verder aan gewerkt wordt.

De identiteit van de Maarnse Berg

De Maarnse Berg kenmerkt zich door de rust, privacy en ruimte. Plekken zijn ruim opgezet en het park kent een kleinschalige opzet. Daarnaast ligt het park vlak bij de stad Utrecht.

Figuur 2: Plattegrond Maarnse Berg (2021). Bron: De Maarnse berg vakantiepark.



Onderscheidend concept

De Maarnse Berg is een kleinschalig familiebedrijf. Het park onderscheidt zich door de directe verbinding met de natuur en de ruime opzet van plekken.

– Doelgroep in beeld

Wie is de recreant?

Vroeger was de recreant die de Maarnse Berg bezocht 65+. Er wordt nu steeds meer een verschuiving gezien naar gezinnen met kinderen tot en met 13 jaar. Recreanten van de Maarnse Berg zijn vaak natuurzoekers die komen voor de rust. Meestal komen ze voor de korte verhuur (max. 2 weken).

Welk gedrag vertoont de recreant?

Recreanten van de Maarnse Berg komen vaak om te wandelen of fietsen in de omgeving. Ook bezoeken ze vaak de omliggende steden en dorpen.

Wat heeft de recreant nodig?

De recreant heeft (nieuwe) activiteiten en voorzieningen nodig die passen bij de kleinschaligheid en het natuurlijke karakter van het park. Daarnaast is het nodig dat het product vernieuwd wordt. Dit betekent duurzamere, maar ook grotere huisjes. Ook moet er meer gedaan worden aan het geluid van de snelweg. Dit komt ook wel terug in recensies en verstoort de rust en stilte die het park biedt.

Voorzieningen

Voorzieningen zijn nodig om een toekomstbestendige bedrijfsvoering voor het park te realiseren. Ideeën die geopperd zijn die kunnen bijdragen aan het toekomstbestendig maken van het park zijn:

- Een natuurspeeltuin/goede kwaliteit speeltuin;
- Een uitkijktoren;
- Een zwembad (buiten, lange termijn);
- Ondergrondse bungalows;
- Een kampwinkel/plek voor kleinschalige boodschappen;
- Bowlingbaan;
- Huttenbouwhoek.

Belangrijk daarvoor is dat oude producten en voorzieningen worden vernieuwd, zoals de verouderde huisjes en speeltoestellen.

Figuur 4: Voorbeeld natuurspeelsterrein. Bron: Natuurspeelsterrein de Gavers.



Innovatie

Bij het vernieuwen van voorzieningen en producten kan ook gedacht worden aan innovaties. Ideeën die hiervoor zijn geopperd zijn:

- Innovaties in de objecten die je verhuurt, dus meer beleving: zoals boomhutten, tipi's, yurts en safaritenten;
- Laadpalen
- Waterbesparende douches;
- Elektrische auto's in het park;
- (Duurzame) certificering van het park;
- Duurzame huisjes;
- Milieubewust ondernemen;
- Natuuractiviteiten, zoals met de boswachter op pad.

Wat is nodig voor innovatie?

Er is meer regelruimte nodig en duidelijkheid over regels voor een ondernemer. Vaak is nu bijvoorbeeld de plek van een bouwblok of de

oppervlakte van een bouwvlak een probleem, waardoor verduurzamen lastiger is. Daarvoor is het nodig dat er vanuit provincie en gemeente een 'ja, mits' houding wordt aangenomen, in plaats van 'nee, tenzij'. Hierbij zou er gedacht aan kunnen worden om een plan voor een aantal jaar op te stellen tussen gemeente en initiatiefnemer.

Veiligheid en ondermijning

De Maarnse Berg vindt het lastig om te handhaven op permanente woning, omdat er geen instrumenten in beeld zijn om dit te kunnen doen als park-eigenaar. Wel willen ze hier graag beter op kunnen handhaven. Daarbij is het lastig om te bepalen wanneer iets onder permanente bewoning valt en wanneer en hoe er dan gehandhaafd moet worden. Hoe toets je dit? De gemeente zou hier kunnen helpen met bijvoorbeeld een brief naar degene die er permanent woont. Ook zou de slagboom kunnen helpen bij het monitoren of er permanent gewoond wordt.

Hoe verder?

Op het gebied van budget is het belangrijk dat subsidies voor bepaalde innovaties en ingrepen in beeld worden gebracht. Het is nodig dat er een duidelijke prioritering wordt aangebracht in alle acties. Een van de eerste acties is dat er gekeken moet worden naar het bestemmingsplan en de mogelijke ruimte die daar in geboden kan worden voor de initiatiefnemer.

Regelruimte

Belangrijk is dat er wederzijds begrip is voor elkaars visies en ideeën. Daarnaast dat er duidelijkheid is over de regels van provincie en gemeente. Wat kan wel en wat kan niet? En wat is er nodig om iets wel mogelijk te maken?

Het is nodig dat de regels meer flexibiliteit bieden voor de initiatiefnemer. Nu moet er per project worden gekeken naar onder andere NNN-compensatie. Hoe zou dit efficiënter kunnen met bijvoorbeeld een groot onderzoek op het gebied van NNN, ecologie en archeologie? Belangrijk dat dit op korte termijn wordt uitgezocht.

BIJLAGE 5: ACHTERGRONDINFORMATIE

Transformatie van een recreatie- naar een woonbestemming

Vanuit het programma Vitale Vakantieparken op de Veluwe is nagedacht over zogenaamde ‘beloningsplanologie’. Idee is dat hoe meer stappen een recreatieondernemer zet in de richting van kwaliteitsverbetering, hoe groter de vrijheid om het terrein naar eigen inzicht in te richten, te gebruiken en te bebouwen. Dit vraagt om een flexibel ruimtelijk instrumentarium dat de gewenste ontwikkelingen optimaal faciliteert. Enerzijds gaat dit om planinhoudelijke flexibiliteit: mogelijkheden om optimaal in te spelen op specifieke ontwikkelingen en situaties. Anderzijds betreft het procesmatige flexibiliteit: zo kort mogelijke procedures die, rekening houdend met andere belangen, snel handelen mogelijk maken (VNG/Platform 31 – Handreiking meer grip op vakantieparken, p. 28).

Het Ministerie van BZK heeft door Bureau Buiten een kwaliteits- en afwegingskader ontwikkeld. Dit kwaliteits- en afwegingskader is een instrument dat vanuit de vier domeinen (economie, ruimtelijk, veiligheid en sociaal-maatschappelijk) inzicht geeft in de verschillende argumenten om tot een integrale afweging te komen aangaande het wonen in recreatiewoningen. Het geeft ook een (beknopte) toelichting op de bijbehorende vervolgstappen. Deze vervolgstappen geven meer informatie over wat de afweging betekent voor zowel de gemeente, bewoners, eigenaren als partners. In totaal zijn er aar liefst 27 (ruimtelijke, economische, sociaal-maatschappelijke en veiligheid) afwegingen uitgewerkt. Dit zijn concrete handvatten richting besluitvorming om de afwegingen goed te kunnen doorlopen.

Er staan in het kwaliteits- en afwegingskader enkele vereisten voor een goede ruimtelijke ordening genoemd: Zowel bij het afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning als bij de wijziging van het bestemmingsplan zelf, moet er sprake zijn van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Het Kwaliteits-en Afwegingskader biedt hiervoor belangrijke

handvaten. Daarnaast geldt uiteraard dat moet worden voldaan aan hogere regelgeving, waaronder in het bijzonder de Provinciale Verordening op grond van artikel 4.1 Wro, terwijl daarnaast rekening gehouden moet worden met Rijks- en Provinciaal beleid. Verder dienen sluitende afspraken te worden gemaakt tussen gemeente en bewoners, onder meer over de verdeling van de te maken (exploitatie-)kosten.

- Rekening houden met bestaande bedrijven (Activiteitenbesluit): Onder meer met het oog op het Activiteitenbesluit moet onderzocht worden of het omzetten van het park naar een woonbestemming belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- Vergunningsvrij (aan)bouwen: De regels over het vergunningsvrij bouwen zijn niet van toepassing op recreatiewoningen. Indien het gebruik voor bewoning wordt toegestaan, worden in sommige gevallen ook de mogelijkheden om vergunningsvrij aan te bouwen van toepassing. Bij de vraag of een recreatiewoning kan worden bestemd of vergund voor bewoning, moet daarom altijd rekening worden gehouden met de eventuele mogelijkheid tot extra bebouwing en de planologische aanvaardbaarheid daarvan;
- Normen voor een woonwijk met woonbestemming: Een te transformeren recreatiepark moet in principe qua opzet voldoen aan de normen die gelden voor een volwaardige woonwijk. Daarbij moet bijvoorbeeld gekeken worden naar
 1. De ontsluiting van de woningen en van het park als geheel (danwel of dit gerealiseerd kan worden), bijvoorbeeld ook in verband met de bereikbaarheid van hulpdiensten
 2. Voldoende parkeergelegenheid is c.q. gerealiseerd kan worden om te voorzien in de parkeerbehoefte die bij reguliere woningen hoort.
 3. Verder stelt het Bouwbesluit andere eisen aan reguliere woningen dan aan recreatiewoningen. In artikel 1.1 van het Bouwbesluit wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen met een logiesfunctie (‘gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen’) en woongebouwen.

De verschillen tussen logiesgebouwen en woongebouwen spelen voornamelijk bij de volgende normen:

- Tijdsduur bezwijken brand (2.10, 2.14)
- Rookmelders (6.21)
- Criminaliteitspreventie (6.50, 6.51)
- Systeemeisen (6.55)
- Deuren vluchtruimte (7.12)
- Afmetingen trap (2.33)
- Geluidsnormen (3.9, 3.13)
- Verblijfsgebied (4.2, 4.6)

Het meest eenvoudige maar tegelijk het meest vergaand is vanzelfsprekend het vervangen van de recreatieve bestemming door een woonbestemming. Niet in alle gevallen is dit echter mogelijk. Als bijvoorbeeld op een recreatiepark ook nog recreatief gebruik voorkomt, zou dat recreatieve gebruik met een woonbestemming worden 'weg bestemd'. Een goed alternatief is dan een regeling van de bestemming, waarbij zowel verblijfsrecreatie als bewoning wordt toegestaan. Men spreekt vaak van 'dubbelbestemming'. Van oudsher is het mogelijk om in een bestemmingsplan aan een bepaald perceel meerdere gebruiksfuncties toe te delen. Het voordeel van een dubbelbestemming boven een bestemmingswijziging ten behoeve van uitsluitend woondoeleinden is allereerst dat de eigenaar en/of gebruiker van de betrokken recreatiewoningen zelf een keuze kan maken tussen recreatief gebruik en bewoning.

Uiteraard zal ingeval van een dergelijke bestemming de woning moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een bestaande woning. In dit verband is van belang dat de eisen van het Bouwbesluit variëren al naar gelang de gebruiksfunctie van een gebouw. Recreatiewoningen worden daarbij gerekend tot de logiesfunctie, woningen tot de woonfunctie. Voor gebouwen met een woonfunctie gelden op enkele punten strengere eisen dan voor gebouwen met een logiesfunctie. Zodra een gebouw niet alleen een logiesfunctie heeft, maar ook een woonfunctie gelden deze strengere eisen, zij het dat het dan gaat om de eisen die worden gesteld aan een bestaande woning (deze eisen gaan minder ver dan de eisen aan nieuwbouw).

Ook zal men bij het leggen van een dubbelbestemming rekening moeten houden met milieunormen. Voor bijvoorbeeld geur- en geluidhinder zijn de normen voor reguliere woningen soms strenger dan voor recreatiewoningen. Zodra recreatiewoningen (mede) bestemd zijn voor bewoning, zullen in voorkomende gevallen die strengere normen van toepassing zijn.

Aanpassen van de omgevingsverordening voor functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen

Artikel 2.20 Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:
 - a. het gehele park dan wel plangebied met recreatiewoningen onderdeel is van één ruimtelijk plan;
 - b. de functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
 - c. in het ruimtelijk plan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende park of plangebied en hoe een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
 - d. de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het ruimtelijk plan gemotiveerd wordt hoe de functiewijziging zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte;
 - e. in het ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende ruimtelijk plan.
2. Gedeputeerde staten hechten er voor de beoordeling aan dat het ruimtelijk plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en zullen dit in hun afweging betrekken.
3. Bij toepassing van dit artikel zijn de bepalingen van artikel 2.17 niet van toepassing.

Mogelijkheden voor een gebiedsfonds

Provincie Drenthe heeft bijvoorbeeld ervaring opgedaan met een gebiedsfonds. De provincie Drenthe heeft een Taskforce en Vitaliteitsfonds voor Verenigingen van Eigenaars en ondernemers opgezet, waarvoor in totaal € 6,5 miljoen is gereserveerd. Op verzoek van ondernemers of eigenaren kunnen op een vakantiepark experts worden ‘ingevlogen’, zoals een transformatiemanager of excellentiemanager. Voor een goed plan kunnen ze ook aanspraak maken op maximaal € 200.000 aan financiële ondersteuning, in drie belastingjaren. Deze bijdrage is bedoeld om investeringen van parken met kansen te bevorderen en mag niet leiden tot oneerlijke concurrentie (VNG/Platform 31 – Handreiking meer grip op vakantieparken, p. 25). In gemeente Harderwijk is de waardevermeerdering ingezet om een groter gebied te ontwikkelen. De afspraken en visie hierop zijn vastgelegd in de structuurvisie vitale vakantieparken.

Bron: Gemeente Harderwijk. (2015, 8 januari). Structuurvisie Vitale Vakantieparken. Geraadpleegd via: https://www.harderwijk.nl/fileadmin/Site_Harderwijk/documenten/projecten/Structuurvisie_Vitale_Vakantieparken_Harderwijk.pdf

Opbrengsten uit waardevermeerdering inzetten als bijdrage aan de omgevingskwaliteit in een gebied

Gemeenten hebben geen recht op een aandeel in de waardevermeerdering bij transformatie naar wonen, maar kunnen dit via verevening wel inzetten voor specifieke doeleinden vanuit het algemeen belang. De kosten die gemeenten maken voor de wijziging van het bestemmingsplan en de planprocedure kunnen op eigenaren verhaald worden. Ook is het gebruikelijk de kosten die te maken hebben met het aanleggen van voorzieningen van openbaar nut of verbeteringen op de terreinen door te belasten. Daarnaast is bovenplanse verevening via een fondsvorming een optie om met de positieve resultaten van transformatie op het ene park de verliesgevendende sanering van een ander park te bekostigen. In alle gevallen geldt dat verevening het best over een langere periode uitgesmeerd kan worden want veel eigenaren hebben het geld dat hun object meer waard is geworden niet zomaar op zak (VNG/Platform 31 – Handreiking meer grip op vakantieparken, p. 27).

Permanente bewoning op vakantieparken

Over het algemeen is het zo dat de exploitant de eigenaar is van alle grond van het park en alleen het gebruik van de panden verhuurt. Er zijn ook parken met losse individuele eigenaren van kavels en één eigenaar van infrastructuur of één eigenaar van grond met meerdere eigenaren van opstal. Handhaving werkt hier verschillend. De gemeente kan ingrijpen op bijvoorbeeld de volgende punten: Kwaliteit bouwwerken, Wijze van gebruik van het park, Milieuoverlast, Ondernijning/criminaliteit, Brandveiligheid, Sociale problematiek.

In vrijwel alle gevallen kan dus gekozen worden voor een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom. Het voordeel van een last onder dwangsom is dat deze ‘op afstand’ kan worden benut om in te grijpen. Het introduceert een geldelijke prikkel voor de overtreder om het gewenste gedrag te vertonen en is efficiënt, goedkoop en veelal effectief. Het nadeel is dat de last onder dwangsom indirect werkt: als de overtreder niet handelt naar de last, dan gebeurt er feitelijk niets. Hij is dan wel verplicht om te betalen, maar de overtreding is dan niet beëindigd. Daarvoor moet een last onder bestuursdwang worden ingezet, omdat in dat geval het bestuursorgaan zelf feitelijk kan handelen om de overtreding op te heffen. Van geval tot geval zal het dus verschillen of het ene instrument de voorkeur heeft, dan wel het andere instrument.

In de praktijk zal er vaak sprake zijn van een huurovereenkomst tussen de bezitter van het gebouw en de grondeigenaar. Daarin betaalt de bewoner huur voor de grond. In dergelijke gevallen zal er meestal een zogenaamd ‘wegneemrecht’ zijn opgenomen. Dat houdt in dat bij beëindiging van de huur, de ‘eigenaar’ van het gebouw deze kan wegnemen. Als er een wegneemrecht is afgesproken, dan ontstaat er een zogenaamd juridisch eigendom (de grondeigenaar) en een ‘economisch eigendom’ (degene die de stacaravan heeft geplaatst of gekocht van de grondeigenaar). Economisch eigendom wordt gedefinieerd als het financiële belang dat de bezitter bij het gebouw heeft, omdat hij het recht heeft om het gebouw bij de beëindiging van de huurovereenkomst weg te nemen. De waarde van het economisch eigendom staat gelijk aan de waarde van het gebouw zonder de grond.

De situatie waarin de exploitant van het vakantiepark de eigenaar is van alle gronden en alleen het gebruik van de recreatiewoning verhuurt aan de bewoners, is het eenvoudigst voor de overheid. In dat geval is er één aanspreekpunt voor de overheid voor alle gronden en gebouwen op het vakantiepark. Weliswaar kan de overheid onder omstandigheden ook de huurder van de recreatiewoning aanspreken (bijvoorbeeld bij gebruik in strijd met het bestemmingsplan), maar in alle gevallen zal in ieder geval de eigenaar kunnen worden aangesproken. Het ligt dan ook voor de hand om dat te doen vanuit het perspectief van de overheid.

Bron: Juridische Handreiking handhaving vakantieparken, Roozendaal & Sanders, 2019.

Mensen die al voor 1 november 2003 (de zogenaamde peildatum) in een vaste recreatiewoning verbleven, kunnen aanspraak maken op een zogenaamde persoonsgebonden gedoogbeschikking. Het is geen recht op wonen, maar een schriftelijk besluit van de gemeente dat wordt afgezien van handhaving van de specifieke persoon en verblijfsobject. Dit betekent dat het vervalt als de bewoner verhuist en andere personen mogen niet zomaar komen 'inwonen'.

Een vergelijkbaar en actueel instrument is de persoonsgebonden omgevingsvergunning waarbij uitzondering wordt gemaakt op het verbod op permanente bewoning in het bestemmingsplan, zowel permanent als tijdelijk. Gemeenten kunnen bewoners op een vakantiepark die beperkte opties hebben om snel reguliere huisvesting te vinden, op deze manier maatwerk leveren. Belangrijk is dat het park zich in kwaliteit van de objecten en het beheer leent voor bewoning, oftewel er geen sprake is van verloedering, uitbuiting of leefbaarheidsproblematiek. Door aan de gedoogvergunning regels en afspraken aan te verbinden, zoals een specifieke termijn, blijven mensen in beeld en kan er geen misbruik van gemaakt worden (VNG/Platform 31 – Handreiking meer grip op vakantieparken, p. 37).

Zutphen gedoogt zo voor vijf jaar en gebruikt die tijd om zicht te krijgen op de feitelijke bewoning op een park, de betrokken inwoners de benodigde hulp te bieden om uiteindelijk te kunnen verhuizen naar een reguliere woning en goede afspraken met het park te maken. **Tilburg** schrijft bewoners

van een recreatiewoning in de BRP in en maakt vervolgens goede afspraken met de betrokken burger, met de parkbeheerder en met Handhaving. Als het vermoeden bestaat dat iemand de inschrijving gebruikt om te duiken voor de overheid, maakt Burgerzaken afspraken over handhavingsacties.

Heerde gebruikt integraal casuoverleg om bijzondere bewoningssituaties te bespreken en afspraken te maken. Per geval maken ze afspraken over de termijn voor en de voorwaarden van de gedoogtermijn. Maatwerk dus.

Onder druk van het gemeentebestuur is de uitvoering aangepast: voordat er gehandhaafd mag worden, brengt hem team in kaart hoe er op een park gewoond wordt en welke ondersteuning individuele bewoners nodig hebben om door te stromen naar reguliere huisvesting. **Harderwijk** heeft een aantal vakantieparken aangewezen om (tijdelijke) tekorten in huisvesting op te vangen. Bron: Juridische Handreiking Handhaving Vakantieparken voor gemeentebestuur, Roozendaal & Sanders, 2019.

Eisen aan de woning bij verandering functie van de grond van recreatie naar wonen

Bouwtechnische staat

In het Bouwbesluit gaat het bij recreatiewoningen om de 'logiesfunctie' en niet om de gebruiksfunctie 'wonen'. De gemeente moet controleren of met de wijziging naar permanente bewoning wordt voldaan aan de minimale eisen van het Bouwbesluit voor een bestaande woonfunctie, of het bouwbesluit tijdelijke bouw. Bij transformatie of het afgeven van een vergunning kunnen hierover afspraken gemaakt worden tussen de eigenaar en gemeente. Als oplossing kan met de eigenaar een termijn afgesproken worden waarbinnen hij de woning kan aanpassen. Ook is het mogelijk om als gemeente toestemming te verlenen om af te wijken van bepaalde onderdelen van het bouwbesluit.

Veiligheid

De gemeente is samen met de veiligheidsregio's en politieregio's verantwoordelijk voor externe veiligheidsaspecten, zoals de aanrijtijd, bereikbaarheid van de veiligheidsdiensten en de vindbaarheid van de locatie en voorzieningen ter plaatse. Te denken valt aan voldoende bluswatervoorzieningen en

toegankelijkheid van een park (slagboom- toegang). Ook hierover kunnen afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en eigenaren. De eisen die gesteld worden aan brandveiligheid voor woningen zijn vastgelegd in het bouwbesluit.

Natuur en Milieu

Om te voldoen aan de geldende milieueisen zal gekeken moeten worden naar de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden. De bewoning zal hierbij niet strijdig moeten zijn, en ondernemingen in de omgeving (vb. veehouderijen) mogen door de permanente bewoning niet benadeeld worden in de uitvoering van hun onderneming. Een andere belangrijke voorwaarde is dat er geen onaanvaardbare situatie als gevolg van permanente bewoning mag ontstaan vanuit natuurbescherming. Bron: Kwaliteits- en afwegingskader wonen in recreatiewoningen.

Experimenteerregeling interim omgevingsverordening provincie Utrecht

Toelichting op artikel 1.7 Experimenteergebied of innovatie

Gemeenten en waterschappen kunnen op grond van artikel 1.5 van deze regeling bij gedeputeerde staten een ontheffing van een instructieregel aanvragen. Naast artikel 1.5 biedt artikel 1.7 de mogelijkheid om op een innovatieve manier 'uitnodigingsplanologie' te bedrijven. Hiermee wordt bedoeld: planologie die redeneert vanuit de plek. Dergelijke experimenteer-ruimte kan helpen bij de transities voor energie, bodemdaling, landbouw en stikstofaanpak. Indien een nieuwe technologie zich aandient, is er ruimte om in pilots met deze technologie te experimenteren. Het gaat onder meer om innovaties op het gebied van opwekken van warmte en warmtetransitie (zoals waterstof, zonnegevels, aquathermie en aardwarmte), mobiliteit, transport en opslag van energie, etc. Dan is een gezamenlijke kaderstelling, als alternatief voor een deel van de regels nodig. Als uitgangspunt voor het

gezamenlijk op te stellen kader gelden ook de algemene uitgangspunten over duurzaamheid en omgevingskwaliteit uit de Omgevingsvisie. Het gaat de provincie er om dat belangen in een gebied bij elkaar worden gebracht en dat gezamenlijk nagedacht gaat worden over de kwaliteiten van een gebied en wat er voor nodig is om een gebied een goede toekomst te gunnen.

De veiligheid voor de omgeving moet worden aangetoond en aangetoond moet worden dat er geen nadelig effect is op bodem, water en milieu. Voor die gebieden waarvoor een gezamenlijk kader is opgesteld, kunnen gedeputeerde staten een ontheffing verlenen op grond van dit artikel.

De nieuwe experimenteergebieden worden daarna door gedeputeerde staten toegevoegd aan artikel 1.8 Ruimte voor experimenten.

Bron: Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Doelgroepen trekken voor short stay recreatie

- Zorg voor een gezamenlijke aanpak voor spreiding in ruimte en tijd met marketing en aanbod, waaronder accommodatiebeleid en afstemming rond evenementen en vestiging van mogelijk ook dag attracties.
- Zet in op duurzaam kwaliteitstoerisme en -recreatie.
- Natuur: creëer extra opvangcapaciteit in natuur en recreatie en werk met recreatiezonerings in natuurgebieden.
- Mobiliteit: los lokale knelpunten op en zorg voor verduurzaming.
- Erfgoed en cultuur: ga de potentie van dit 'DNA' zorgvuldig benutten door het versterken van de beleefbaarheid en zichtbaarheid.
- Zet in op versterking van profijt en betrokkenheid van inwoners.
- Zorg voor een betere balans in de lusten en lasten. Dit kan door de inzet van het prijsmechanisme, waardoor de gebruiker bijdraagt aan de kosten voor instandhouding, herstel en voor maatschappelijke overlast.
- Versterkinzicht in bezoekersstromen door onderzoek en monitoring.

Bron: Ontwikkelperspectiefrecreatie en toerisme MRA, Op basis van onderzoek naar omvang en draagkracht, MRA, 2022.

WARMTEPOMPEN

– *Hybride warmtepomp*

Binnenunit

Voor een hybride warmtepomp heb je binnen beperkte ruimte nodig. De exacte afmetingen van de binnenunit zijn afhankelijk van het merk en type hybride warmtepomp. De ruimte die je minimaal nodig hebt is 1,0x0,6x0,4 meter (hxbxd). Soms wordt er een buffervat bij geplaatst waarin cv-water zit. Dat heeft minimaal een diameter van 0,6 meter en is 0,7 meter hoog. Het vat wordt idealiter dicht bij de cv-ketel geplaatst.

Buitenunit

De buitenunit kan op de grond of op het dak staan of aan de gevel hangen. Hij moet minimaal 0,5 meter van de erfgrans met de burens af staan. De maximale lengte van de leiding van de binnen- naar de buitenunit is 20 meter. De ruimte die je nodig hebt is minimaal 1,0x2,0x1,0 meter (hxbxd). Daarnaast moet er een vrije toevoer van luchtstroom zijn. De exacte afmetingen van de buitenunit zijn afhankelijk van het merk en het type hybride warmtepomp. De buitenunit maakt wat geluid als de warmtepomp aan staat (voornamelijk in de winter). Plaats 'm dus op een plek waar zowel de burens als jij er geen last van hebben.

– *All-electric warmtepomp*

Binnenunit

Voor een all-electric warmtepomp is binnen meer ruimte nodig. Er moet plek zijn voor de binnenunit, het buffervat en de boiler. Houd rekening met de volgende afmetingen:

- Voor de binnenunit: 1,0 x 0,6 x 0,4 meter (lxbxh)
- Voor het buffervat: diameter 0,5-0,7 meter en hoogte 1,0-1,5 meter
- Voor de boiler: diameter 0,5-0,8 meter en hoogte ongeveer 1,5 meter

Buitenunit

Voor de all-electric luchtwarmtepomp is ook een buitenunit nodig (afmeting: 0,8 x 0,8 x 0,4 meter). Deze kan, net als bij de hybride warmtepomp, op de grond, op het dak of aan de wand van je woning worden bevestigd. Kies een plek waar zowel jij als je burens geen last hebben van het geluid van de buitenunit.

Horizontaal en verticaal systeem

Bij de all-electric bodemwarmtepomp kun je kiezen uit een horizontaal en een verticaal systeem. Voor beide systemen zijn graafwerkzaamheden in de tuin nodig. Bij de horizontale variant moet er twee keer de woonoppervlakte worden afgegraven, minimaal 1,5 meter diep. Deze ruimte hebben veel mensen niet. Ze kiezen daarom eerder voor de verticale variant waar je veel minder ruimte voor nodig hebt. Er worden dan één of meerdere gaten geboord tot een diepte van ongeveer 150 meter. De diepte en het aantal benodigde boringen hangen af van de bodemsamenstelling en het benodigde vermogen.

Bron: Vereniging Eigen Huis. (z.d.). Is jouw woning geschikt voor een warmtepomp?

Geraadpleegd via: <https://www.eigenhuis.nl/energie/maatregelen/duurzaam-verwarmen/warmtepomp/is-mijn-woning-geschikt#/>