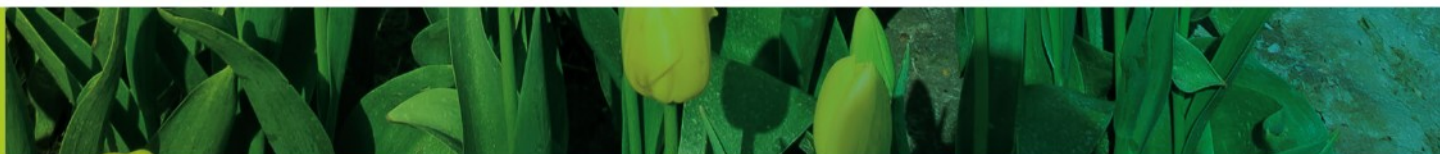




gemeente
Goeree-Overflakkee

Permanente bewoning recreatieparken

Toekomstrichting recreatieparken



1. Aanleiding

Op 12 april 2018 is door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee de 'Kadernota revitalisering van recreatieparken met onrechtmatige bewoning' vastgesteld. Met deze Kadernota is aangegeven welke beleidsopties in beeld kunnen komen voor recreatieparken waar sprake is van andersoortig gebruik dan de recreatieve bestemming toestaat.

In dit document wordt eerst kort weergegeven welke relevante (beleids)ontwikkelingen er zijn bij het Rijk en Provincie. Vervolgens wordt per recreatiepark een overzicht gegeven. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens aan de hand van de Toeristisch-recreatieve Visie Goeree-Overflakkee 2025 een eerste schifting gemaakt welke recreatieparken wel recreatief dienen te blijven en welke niet en wordt ingegaan op toe te passen beleidsoptie per recreatiepark. Per beleidsoptie wordt vervolgens weergegeven welke uitgangspunten en randvoorwaarden daarvoor van toepassing zijn. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële aspecten en het toepassen van verevening.

Afbakening

Dit document ziet op de bestaande recreatieparken waarvan bekend is dat daar sprake is van andersoortig gebruik dan de recreatieve bestemming toestaat. Basis hiervoor vormt de lijst met recreatieparken zoals opgenomen als bijlage 1 in de Kadernota. Het is goed mogelijk dat er ook op recreatieparken die nu nog niet in beeld zijn, sprake is van permanente bewoning en/of de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze notitie en de daaropvolgende besluitvorming biedt echter voldoende houvast om in de toekomst een beleidsoptie toe te passen.

2. Beleid

2.1 Actieagenda vakantieparken 2018-2020

Op 29 november 2018 is door meerdere provincies, gemeenten, het Rijk en andere organisaties de Actieagenda vakantieparken 2018-2020 ondertekend. Deze actieagenda is ingegeven door de problematiek op de vakantieparken: permanente bewoning en huisvesting van arbeidsmigranten. Meer nog dan het onrechtmatige gebruik van de recreatiewoning speelde met name op de Veluwe en in delen van Noord-Brabant mee dat sprake was sociale problematiek. Men zocht toevlucht tot een recreatiewoning niet uit luxe, maar vanwege financiële problemen. Of om juist onder de radar te blijven.

Om voorgaande problematiek het hoofd te bieden hebben de diverse overheden en andere organisaties de krachten gebundeld en de actieagenda opgesteld. Hiermee kwam er nadrukkelijk meer aandacht voor de problematiek en is vanuit de landelijke politiek ook aangegeven dat provincies soepeler om dienen te gaan met deze problematiek als het gaat om bijvoorbeeld functiewijziging. Met name dat laatste punt is positief, aangezien provincies tot nu toe erg verschillend om zijn gegaan met functiewijziging van vakantieparken.

2.2 Marktverkenning verblijfsrecreatie provincie Zuid-Holland

Door ZKA is in opdracht van provincie Zuid-Holland een marktverkenning uitgevoerd naar verblijfsrecreatie in Zuid-Holland. De verkenning levert een beeld op van het huidige verblijfsrecreatie, met als belangrijke elementen het aanbod en de vraag, een indicatie van de vitaliteit van de sector en de economische betekenis.

Aan de hand van het aquariummodel is aangegeven dat er sprake is van troebel water onderin het aquarium. Van bovenaf wordt regelmatig vers water toegevoegd (nieuwe ontwikkelingen), maar doordat er geen kraantje is wordt het troebele water niet afgevoerd. Er dient dus een kraantje toegevoegd te worden: *niet-vitaal aanbod dat geen perspectief (meer) heeft in het verblijfsrecreatie nieuwe waarde laten vinden; eventueel buiten de verblijfsrecreatiesector door herbestemming. Niets doen is geen optie.*

Dat dient echter wel te gebeuren door een totaalbeeld te hebben. Dus niet alleen kijken naar de probleemgevallen, maar kijken naar de sector als geheel. Dat beeld hebben we. Met de in 2017 vastgestelde Recreatievisie en daarbij horende uitwerkingen weten we waar we heen willen als gemeente en we hebben een beeld van de 'probleemgevallen'.

3. Overzicht

Binnen de gemeente is sprake van in totaal ongeveer 103 recreatieparken. Op basis van de inventarisatie verricht ten bate van de in 2018 vastgestelde Kadernota zijn de volgende recreatieparken in beeld als het gaat om permanente bewoning dan wel de huisvesting van arbeidsmigranten.

	Naam recreatiepark	Woonkern	Aantal recreatiewoningen
1.	Alexanderpark	Ouddorp	75
2.	Bungalowpark De Toekomst	Ouddorp	95
3.	Recreatieterrein Het Oude Nieuwland	Ouddorp	161
4.	Bungalowpark Noordzeepark	Ouddorp	496
5.	Vakantiepark Horrelshoogte	Ouddorp	78
6.	De Goede Ree	Goedereede	181
7.	Koningspleisterplaats	Goedereede	68
8.	Buitenplaats onder de molen	Stellendam	229
9.	Motel De Goede Reede	Stellendam	30
10.	Bungalowpark Herkingen	Herkingen	163
11.	Bungalowpark Herkingen West	Herkingen	43
12.	Bungalowpark De Herkingse Zeedijk	Herkingen	34
13.	Bungalowpark St. Jacob	Herkingen	39
14.	Bungalowpark Herkingen III	Herkingen	42
15.	Laantje van Battenoord	Nieuwe-Tonge	18
16.	Villapark Krammer	Oude-Tonge	68
17.	Bungalowpark Oostflakkee	Oude-Tonge	83
18.	Waterrijk Suijssenwaerde	Oude-Tonge	98
19.	Recreatiepark De Ventjager	Ooltgensplaat	102
20.	Bungalowpark De Plaete	Ooltgensplaat	13
21.	Weipolder	Ooltgensplaat	60
22.	Bungalowpark Volkerak	Ooltgensplaat	50

Op de volgende pagina's wordt een globaal overzicht per recreatiepark gegeven. Deze overzichten zijn tot stand gekomen met input van de eigenaren en/of verenigingen van eigenaren van de betreffende recreatieparken. In de laatste rij van de tabel is de voorkeur van het betreffende recreatiepark voor een beleidsoptie weergegeven.

3.21 Weipolder, Ooltgensplaat



Opgericht	1972/1973
Aantal recreatiewoningen	60
Huidige bestemming	Recreatie – Verblijfsrecreatie (bestemmingsplan Recreatiegebieden, vastgesteld op 4 december 2012) - Maximaal 60 recreatiewoningen; - Inhoud recreatiewoning maximaal 300 m³; - Goothoogte maximaal 4 meter.
Ligging van het recreatiepark	Het recreatiepark is gelegen ten oosten van de dorpskern van Ooltgensplaat. Het gebied kenmerkt zich als een overgangsgebied, waar sprake is van recreatieparken en het Fort.
Type woning	Twee aan één.
Kaveloppervlakte	± 100 m ²
Toeristisch-recreatieve voorzieningen aanwezig?	Nee
Hoe wordt het recreatiepark in de praktijk gebruikt?	Een mix van recreatief gebruik, permanente bewoning en in enkele gevallen huisvesting van (buitenlandse) werknemers. In een aantal gevallen zijn twee recreatiewoningen al samengevoegd tot één recreatiewoning.
Organisatievorm van het recreatiepark	Het volledige recreatiepark is eigendom van Patrisan Exploitatiemaatschappij B.V. Recreatiewoningen gaan via een erfpachtconstructie. Onderhoud van gezamenlijke voorzieningen (wegen e.d.) en toezicht wordt door de Vereniging van Erfpachters Weipolder gedaan.
Aantal persoonsgebonden beschikkingen	12
Aantal inschrijvingen in GBA	22 (unieke adressen)
Voorkeur van VVE voor beleidsoptie	Dubbelbestemming (recreatie en wonen) Het recreatiepark is netjes onderhouden. Omdat ook nog sprake is van recreatieve verhuur wordt geopteerd voor een dubbelbestemming. Het wonen op een dergelijk recreatiepark

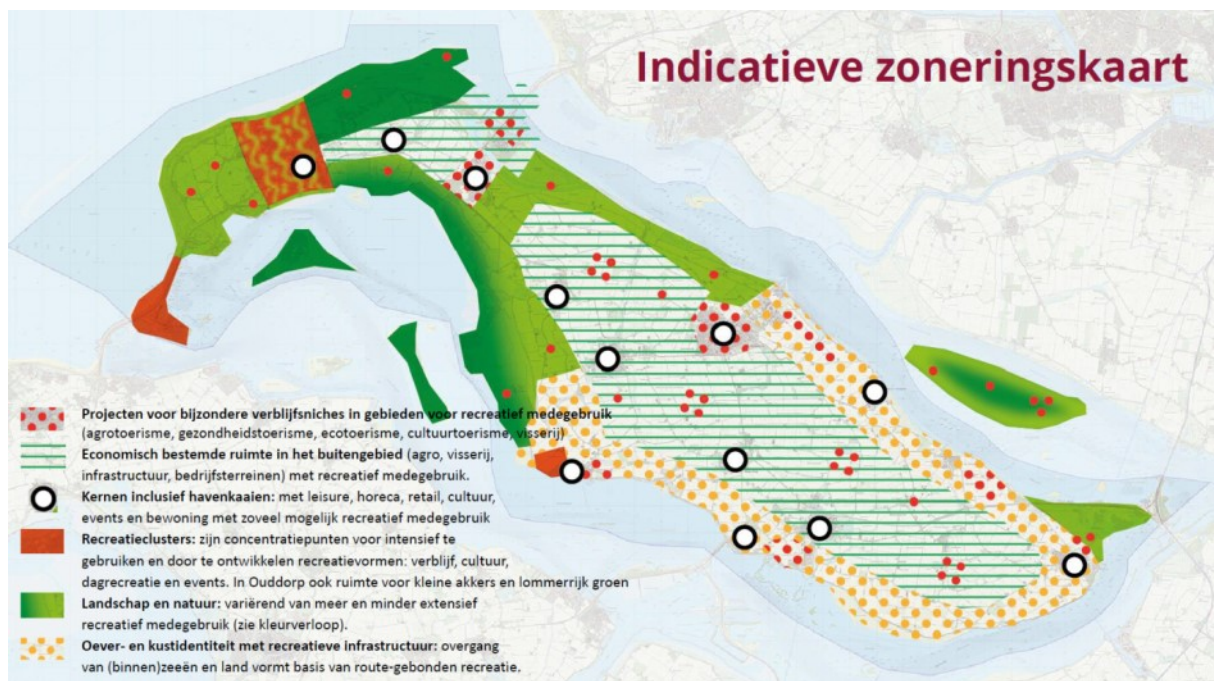
	voorziet in een behoefte en wordt ook gezien als de enige oplossing.
--	--

4. Toetsing aan recreatievisie

In de op 14 september 2017 door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee vastgestelde Toeristisch-recreatieve Visie Goeree-Overflakkee 2025 (hierna: de recreatievisie) is de stip op de horizon opgenomen tot 2025. Voor deze nadere uitwerking is vooral van belang welke keuzes gemaakt kunnen worden als bestaande recreatieparken binnen de gemeente langs deze recreatievisie gelegd worden. Welke toekomst zien we dan voor deze recreatieparken?

In de recreatievisie wordt de conclusie getrokken dat het verblijfsaanbod aan de oostzijde van de gemeente veelal niet-recreatief gebruikt wordt, topnatuur wordt niet goed benut en in voorkomende gevallen is sprake van een verouderd aanbod. Ingezet wordt op het aantrekken van een andere doelgroepen (nieuwe marktfocus), het beter laten presteren van bestaand aanbod, het beter beleefbaar maken van de deltanatuur en een gevarieerd verblijfsaanbod.

In de door de gemeenteraad op 12 april 2018 vastgestelde kadernota is als bijlage 1 een lijst van recreatieparken opgenomen waarvan al sinds 2013 bekend is dat daar sprake is van permanente bewoning of bewoning door (buitenlandse) werknemers. In de recreatievisie is een indicatieve zoneringskaart opgenomen (zie afbeelding 1). Deze indicatieve zoneringskaart in samenhang met de overige uitgangspunten uit de recreatievisie vormt een eerste stap om een toekomstrichting voor de bestaande recreatieparken te bepalen.



Figuur 1 - Indicatieve zoneringskaart (bron: Toeristisch-Recreatieve visie Goeree-Overflakkee 2025)

4.1 Analyse per gebied

Ouddorp

De recreatievisie maakt onderscheid in diverse gebieden voor Ouddorp. De recreatieparken die benoemd zijn in de Kadernota zijn alleen gelegen binnen het gebied benoemd als 'Ouddorp-verblijfscluster'². Hier dient onder meer ingezet te worden op het behouden en versterken van het badplaatskarakter, het herstellen van de balans tussen de landschappelijke identiteit en

² Toeristisch-recreatieve Visie Goeree-Overflakkee 2025, 14 september 2017, pagina 73.

verblijfsparken en diversiteit in verblijfsaanbod. Voor dit gebied geldt dat dit een van de recreatieclusters vormt op de Goeree-Overflakkee.

Van de in de Kadernota genoemde recreatieparken zijn de volgende recreatieparken gelegen in dit gebied:

- Alexanderpark
- De Toekomst
- Het Oude Nieuwland
- Horrelshoogte
- Noordzeepark

Voor deze recreatieparken geldt dat deze voldoende toegang hebben tot alle toeristisch-recreatieve voorzieningen in de directe omgeving. Voor zover op deze recreatieparken sprake is van andersoortig gebruik dan de recreatieve bestemming toestaat, kan de conclusie getrokken worden dat sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod.

Op grond van de door de gemeenteraad vaststelde Kadernota komt in eerste instantie dus de beleidsoptie handhaven in beeld. Dit betekent dat de gemeente de handhaving voor deze recreatieparken weer actief oppakt. Niet met handhaving als doel op zich, maar om het recreatiepark te behouden voor de recreatieve markt. Dit sluit ook aan op de in de recreatievisie benoemde uitgangspunten dat ingezet dient te worden versterking van bestaande terreinen. Overigens heeft geen van de recreatieparken aangegeven in te willen zetten op een andere optie dan de recreatieve functie.

Goedereede

Goedereede vorm het culturele pareltje op de kop van Goeree-Overflakkee. Op grond van de recreatievisie dient hier voor wat betreft overnachtingsmogelijkheden ingezet te worden op B&B, passend bij de schaal van deze stad.

In Goedereede zijn twee recreatieparken aanwezig: De Goede Ree en Koningspleisterplaats. Deze beide recreatieparken (181 en 68 verblijven) vormen een andersoortig type verblijfsrecreatie dan in de recreatievisie is beschreven. Beide recreatieparken zijn opgenomen in de Kadernota. Voor de beide recreatieparken geldt dat deze voldoende toeristisch-recreatieve voorzieningen in directe omgeving hebben: de voorzieningen in Goedereede zelf, maar ook op fietsafstand de natuurgebieden aan de noordzijde (Kwade Hoek), de stranden van Ouddorp en bijvoorbeeld slechtweervoorziening A-Seal.

Voor beide recreatieparken geldt dat deze gezien de ligging nog steeds in aanmerking dienen te komen voor de recreatieve markt. Ook hier komt dus de beleidsoptie handhaven in beeld.

Specifiek ten aanzien van de locatie Koningspleisterplaats geldt dat deze locatie net buiten Goedereede gelegen is, maar niet afgelegen ligt en ook goede ontsluitingsmogelijkheden heeft. Daarnaast is op deze locatie ook sprake van de verblijfseenheden in de vorm van appartementen. Deze voorgaande factoren maken dat deze locatie ook geschikt zou kunnen zijn voor de huisvesting van (buitenlandse) werknemers.

Beide recreatieparken hebben aangegeven in te willen zetten op de recreatieve functie. Met name voor Koningspleisterplaats betekent dit een flinke uitdaging.

Stellendam

Op basis van de recreatievisie wordt Stellendam gepositioneerd als centrum van ecotoerisme (A Seal), actieve watersport, groepscharters en visgastronomie. Daarnaast is in de nabijheid van Stellendam aan de westzijde natuurgebied de Kwade Hoek gelegen, aan de oostzijde de Scheelhoek en aansluitend de noordrandontwikkeling en op langere termijn wellicht de verbindingzone Haringvliet-Grevelingen. Voorgaande ontwikkelingen zijn echter allen ontwikkelingen die niet gecombineerd gaan met verblijfsmogelijkheden, althans niet in grootschalige vorm. Ingezet wordt op bijzondere verblijfsniches in gebieden voor recreatief medegebruik (agrotourisme, gezondheidstourisme, ecotoerisme, cultuurtourisme, visserij).

In de Kadernota hadden twee recreatieparken uit Stellendam de aandacht: Buitenplaats Onder de Molen en Motel De Goede Reede. Beide zijn gelegen langs de Zuiderdiepstraatweg, ingeklemd tussen het havenkanaal en bedrijventerrein Kortevliet. Beide parken liggen in niet in de gebieden waar sprake is of in de toekomst sprake kan zijn van recreatief medegebruik. Daar staat tegenover dat beide recreatieparken vlakbij het havenkanaal en Zuiderdiep liggen en direct naast het zwembad.

Voor de locatie Motel De Goede Reede geldt dat in het verleden al sprake was van de huisvesting van werknemers, naast de mogelijkheid van de verhuur van hotelkamers. Dit was ook al toegestaan op grond van het voorheen geldende planologisch regime en wordt dus door het overgangsrecht beschermd. Gedeeltelijk is het ook al toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Door de eigenaren van deze locatie is aangegeven dat men dit gebruik voort wil zetten.

Door de Coöperatieve Vereniging Buitenplaats Onderdemolen is aangegeven dat er in het verleden weliswaar sprake is geweest van verhuur aan arbeidsmigranten, maar dat hier door de vereniging tegen opgetreden is. Aangegeven is dat men zich wil blijven richten op de recreatieve verhuur.

Herkingen

Herkingen wordt gezien als watersportgebied dat uitstekend gelegen is op het zuiden. Qua ontwikkelingsmogelijkheden wordt verwezen naar Bruinisse Aquadelta en Marina Port Zélande. Ontwikkeling van met name de haven is een speerpunt.

In Herkingen is sprake van één grote recreatieve vlek, dat in de praktijk bestaat uit 5 recreatieparken. In totaal gaat het om 309 recreatiewoningen. Door alle vijf de recreatieparken is verzocht om de recreatieve bestemming in stand te houden. Dit komt met name doordat een fors deel van de recreatiewoningen gebruikt wordt als vakantiewoning voor eigen gebruik, in veel gevallen door Duitsers.

Door Bungalowpark Herkingen is gevraagd om naast het behoud van de recreatieve functie, ook op kleine schaal de huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan. Van de 163 recreatiewoningen worden er maximaal 25-30 ingezet voor de verhuur voor de huisvesting van werknemers. Aangegeven wordt dat op die wijze voldoende inkomsten gegenereerd worden om het recreatiepark in goede staat te houden. Alle huisjes worden ook gewoon recreatief gebruikt door de eigenaren van de recreatiewoningen. Op grond van de recreatievisie en in combinatie met de benoemde kaders in de Kadernota zal worden geadviseerd geen huisvesting van werknemers toe te staan. In de Kadernota van 2018 is aangegeven dat deze optie in beeld kan komen als het gaat om een locatie die niet in een van de dorpskernen is gelegen. Daar is in dit geval geen sprake van. De locatie ligt juist in het dorp.

Oude-Tonge, Ooltgensplaat, Battenoord

Het vizier in dit gedeelte van de gemeente is gericht op andere vormen van (verblijfs)recreatie. Geen grootschaligere recreatie zoals bij Ouddorp, maar meer recreatie gericht op bijzondere verblijfsniches in gebieden voor recreatief medegebruik (agrotourisme, gezondheidstourisme,

ecotoerisme, cultuurtoerisme, visserij). De focus ligt ook op de Kaaïen, de havens, de havenkanalen en het verbinden van deze plaatsen aan natuurgebieden.

Tegelijkertijd kent juist dit gedeelte van Goeree-Overflakkee ook een behoorlijk aantal recreatieparken. In de Kadernota ging het om 8 recreatieparken met in totaal 492 recreatiewoningen:

1. Laantje van Battenoord, Nieuwe-Tonge
2. Recreatiepark De Ventjager, Ooltgensplaat
3. Bungalowpark De Plaete, Ooltgensplaat
4. Weipolder, Ooltgensplaat
5. Bungalowpark Volkerak, Ooltgensplaat
6. Villapark Krammer, Oude-Tonge
7. Bungalowpark Oostflakkee, Oude-Tonge
8. Waterrijk Suijssenwaerde, Oude-Tonge

Uitgaande van de geprojecteerde visie in de recreatievisie kan gesteld worden dat in deze kernen grootschalige verblijfsrecreatie in de vorm zoals die in de praktijk al aanwezig is, niet kansrijk is. Er zijn de afgelopen jaren diverse signalen die dit bevestigen. Zo is bijvoorbeeld de ontwikkeling van Waterrijk Suijssenwaerde in Oude-Tonge in de huidige vorm nagenoeg tot stilstand gekomen en is sprake van een aanzienlijk aantal persoonsgebonden beschikkingen op de diverse parken.

Van recreatieve verhuur in de zin van bijvoorbeeld kortdurend verblijf ten behoeve van een vakantie is nauwelijks sprake. Wel is sprake van recreatief gebruik door de eigenaar van de recreatiewoning zelf. In voorkomende gevallen is ook sprake van verhuur aan arbeidsmigranten. In algemene zin kan de conclusie worden getrokken dat recreatief gebruik in de zin van recreatieve verhuur weinig kansrijk is. Bovendien lijkt er ook aan dit soort woonmilieus (vaak compacter van opzet) behoefte te zijn.

Door de Vereniging van Eigenaren van het laantje van Battenoord is aangegeven dat geopteerd wordt voor het omzetten naar de bestemming Wonen. Aangegeven wordt dat sprake is van slechts één recreatiewoning bedoeld voor recreatieve verhuur. Dit is ook gelijk de minst goed onderhouden recreatiewoning en bijbehorende tuin.

De overige recreatieparken, allen gelegen in Ooltgensplaat en Oude-Tonge, opteren allen voor de optie dubbelbestemming. Reden hiervoor vormt dat op de recreatieparken in de meeste gevallen sprake is van een mix van permanente bewoning en recreatief gebruik in de zin van een vakantiewoning (tweede wonen). Een keuze voor bijvoorbeeld alleen wonen, zou de andere optie uitsluiten.

4.2 Conclusie

Voor de recreatieparken die opteren voor een recreatieve functie geldt dat er in principe weinig wijzigt. Deze recreatieparken hebben in de huidige bestemmingsplannen al een recreatieve bestemming. Voor deze recreatieparken geldt dat de gemeente ook weer actief zal gaan handhaven op de recreatieve bestemming. Tegelijkertijd vraagt een aantal recreatieparken ook om hulp hierin: zij zijn lang niet altijd zelf bij machte om op te treden tegen bijvoorbeeld gevallen van permanente bewoning. In gevallen waar men dat wel oppakt resulteert dit in juridische procedures, in veel gevallen is dit een zware belasting voor een vereniging.

In totaal wordt door 9 recreatieparken gevraagd om een (gedeeltelijke) functiewijziging: in één geval gaat het om op beperkte schaal de huisvesting van arbeidsmigranten, in acht gevallen gaat het om het toestaan van permanente bewoning, in meeste gevallen in combinatie met de recreatieve functie.

Bungalowpark Herkingen

Voor Bungalowpark Herkingen wordt gevraagd toe te staan dat een gedeelte van het park wordt benut voor huisvesting van werknemers. Aangegeven wordt dat op die wijze voldoende inkomsten gegenereerd worden om het recreatiepark in goede staat te houden. Alle huisjes worden ook gewoon recreatief benut door de eigenaren van de recreatiewoningen.

Op grond van de analyse aan de hand van de recreatievisie is juist Herkingen een recreatieve hotspot waar het mogelijk moet zijn een recreatiepark succesvol te laten zijn. De overige recreatieparken in Herkingen tonen dat ook juist aan (al is ook daar in gevallen sprake van permanente bewoning en/of verhuur aan werknemers). Daarnaast is in de Kadernota van 2018 aangegeven dat de optie 'huisvesting van werknemers' in beeld kan komen als het gaat om een locatie die niet in een van de dorpskernen is gelegen. Daar is in dit geval geen sprake van. De locatie ligt juist in het dorp.

	Naam recreatiepark	Woonkern	Voorkeursrichting park	
1.	Alexanderpark	Ouddorp	Recreatie	
2.	Bungalowpark De Toekomst	Ouddorp	Recreatie	
3.	Recreatieterrein Het Oude Nieuwland	Ouddorp	Recreatie	
4.	Bungalowpark Noordzeepark	Ouddorp	Recreatie	
5.	Vakantiepark Horrelshoogte	Ouddorp	Recreatie	
6.	De Goede Ree	Goedereede	Recreatie	
7.	Koningspleisterplaats	Goedereede	Recreatie	
8.	Buitenplaats onder de molen	Stellendam	Recreatie	
9.	Motel De Goede Reede	Stellendam	Huisvesting werknemers*	
10.	Bungalowpark Herkingen	Herkingen	Recreatie	Huisvesting werknemers
11.	Bungalowpark Herkingen West	Herkingen	Recreatie	
12.	Bungalowpark De Herkingse Zeedijk	Herkingen	Recreatie	
13.	Bungalowpark St. Jacob	Herkingen	Recreatie	
14.	Bungalowpark Herkingen III	Herkingen	Recreatie	
15.	Laantje van Battenoord	Nieuwe-Tonge	Wonen	
16.	Villapark Krammer	Oude-Tonge	Dubbelbestemming	
17.	Bungalowpark Oostflakkee	Oude-Tonge	Dubbelbestemming	
18.	Waterrijk Suijssenwaerde	Oude-Tonge	Dubbelbestemming	
19.	Recreatiepark De Ventjager	Ooltgensplaat	Dubbelbestemming	
20.	Bungalowpark De Plaete	Ooltgensplaat	Dubbelbestemming	
21.	Weipolder	Ooltgensplaat	Dubbelbestemming	
22.	Bungalowpark Volkerak	Ooltgensplaat	Dubbelbestemming	

* Op grond van huidige bestemmingsplan en overgangsrecht vorige bestemmingsplan al toegestaan.

5. Uitgangspunten voorkeursopties

5.1 Recreatie

Voor de recreatieparken die volledig recreatief blijven zijn er in principe geen schokkende wijzigingen: de betreffende recreatieparken hebben immers al de recreatieve bestemming. Mede op basis van de gesprekken met de verenigingen en eigenaren van de recreatieparken zijn er wel de volgende aandachtspunten:

Bestemmingsplanregels

Het komt voor dat de bestemmingsplanregels van de gemeente ruimere bebouwingsregels voor recreatieparken kennen, dan de vereniging van een recreatiepark in de parkreglementen hanteert. Dit levert de situatie op dat een vereniging met alle goede bedoelingen bepaalde bouwwerken tegen wil gaan, terwijl door de gemeente wel omgevingsvergunning verleend kan worden voor een dergelijk bouwwerk. Per recreatiepark moet onderzocht worden of dit nadere overeenstemming behoeft.

Tijdelijke bewoning

Het komt voor dat de gemeente tijdelijk toestemming verleend voor het bewonen van een recreatiewoning, bijvoorbeeld als overgangssituatie wanneer iemand een nieuwe woning aan het bouwen is of vanwege privéomstandigheden tijdelijke woonruimte nodig heeft. Criterium is dat het om een beperkte duur moet gaan en er dient zekerheid te zijn dat de tijdelijke bewoning zal worden beëindigd. Het is gewenst die flexibiliteit te behouden.

Door een aantal verenigingen van recreatieparken is wel aangegeven dat zij hier doorgaans niet van op de hoogte zijn. Zij worden dus geconfronteerd met (een weliswaar tijdelijke) bewoning, zonder dat zij daar weet van hebben en bijvoorbeeld in de eigen reglementen staat dat bewoning niet toegestaan is. Daarin moeten gemeente en vereniging beter samenwerken en elkaar op de hoogte houden.

Inschrijving in Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA)

De gemeente is verplicht iemand in te schrijven op een door de burger opgegeven adres. Ook als er op dat adres. Hoewel een inschrijving dus geen enkel recht geeft op permanente bewoning, kan dit tot onduidelijkheid leiden. Daarom wordt iemand die zich inschrijft op het adres van een recreatiewoning er direct schriftelijk op gewezen dat gebruik als hoofdverblijf niet is toegestaan.

Handhaving

De keuze voor recreatie betekent ook dat de gemeente handhaving van het bestemmingsplan weer actief op zal gaan pakken. Van permanente bewoning op recreatieparken of de huisvesting van arbeidsmigranten kan geen sprake meer zijn. Situaties waarin sprake is van een persoonsgebonden beschikking worden gerespecteerd.

5.2 Huisvesting werknemers

De huisvesting van werknemers wordt gezien als een vorm van logies en is in de regel in strijd met de recreatieve bestemming van een recreatiepark.

Uitgangspunt bij (gedeeltelijke) transformatie naar huisvesting van arbeidsmigranten is dat voldaan wordt aan de volgende uitgangspunten:

- Er moet voldaan worden aan de Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten van Stichting normering Flexwonen;
- Het moet gaan om bedrijfsmatige verhuur aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben en de verblijfsduur mag niet langer zijn dan 12 maanden;
- Verhuur verloopt via de vereniging van eigenaren van het park en niet via individuele eigenaren;
- De kosten voor de transformatie, zoals een bestemmingsplanherziening, dienen gedragen te worden door het recreatiepark zelf.

5.3 Wonen/Dubbelbestemming

Voor transformatie naar Wonen of een Dubbelbestemming is onder meer een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daarnaast zijn er ook praktische zaken die nader uitgewerkt moeten worden. Uitgangspunten bij deze vorm van transformatie vormen:

Bestemmingsplan

- De kosten voor de transformatie, zoals een bestemmingsplanherziening, dienen gedragen te worden door het recreatiepark zelf.
- In het geval van de dubbelbestemming wordt aanvullend op de recreatieve bestemming een aanduiding 'wonen toegestaan' opgenomen. Hiermee blijven de bouwmogelijkheden van de recreatieve bestemming in stand en wordt aanvullend alleen de functie verruimd.
- Er wordt terughoudend omgegaan met de mogelijkheden om afwijkingen van de bestemming toe te staan. Te denken valt aan meer bebouwing dan de bestemming toe staat of beroepen aan huis.
- In de op te stellen bestemmingsplannen dient de transformatie getoetst te worden aan de relevante wet- en regelgeving op het gebied van:
 - o Archeologie en cultuurhistorie;
 - o Bedrijven en milieuzonering;
 - o Bodem;
 - o Externe veiligheid;
 - o Geluid;
 - o Flora en Fauna;
 - o Waterhuishouding;
 - o Luchtkwaliteit;
 - o Enz.

En dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bouwbesluit

Recreatiewoningen waar de functie wonen wordt mogelijk gemaakt dienen te gaan voldoen aan de eisen voor 'wonen, bestaande bouw' uit het Bouwbesluit 2012. Op basis van ervaringen elders in het land blijkt dat het in modernere recreatiewoningen vaak gaat om het aanbrengen van rookmelders. Voor oudere recreatiewoningen zijn vaak aanpassingen aan de brandwerendheid nodig.

In 2016 is door de Rekenkamercommissie Goeree-Overflakkee³ al eens een steekproef gedaan naar de mogelijkheden voor recreatiewoningen om te kunnen voldoen aan de normen van het Bouwbesluit. Conclusie was dat de geselecteerde woningen op de recreatieparken in Nieuwe-Tonge, Oude-Tonge en Ooltgensplaat allen kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en dat voor die betreffende recreatiewoningen weinig tot geen aanpassingen noodzakelijk zijn.

³ Handhaven, gedogen of legaliseren Onderzoek naar permanente bewoning van recreatiewoningen in Goeree-Overflakkee, Rekenkamercommissie Goeree-Overflakkee, 1 augustus 2016

Fysieke ruimte

Als sprake is van transformatie naar Wonen of een Dubbelbestemming moet afgevraagd worden hoe het eigendom van de gezamenlijke ruimte (wegen, paden, groen, straatverlichting en nutsvoorzieningen) geregeld wordt.

Bij woningbouwprojecten wordt het toekomstig openbaar gebied (wegen, paden, groen, straatverlichting en nutsvoorzieningen) aangelegd conform de eisen van de gemeente. Het openbaar gebied wordt immers na gereed komen van het project overgedragen aan de gemeente. De gemeente is vanaf dan verantwoordelijk voor onderhoud. In dit geval gaat het om 'openbare gebieden' die op basis van andere eisen zijn aangelegd. Deze voldoen niet aan de eisen die de gemeente stelt aan openbare gebieden. Uitgangspunt is dus dat de gezamenlijke ruimte in eigendom blijft bij de recreatieparken. In het verleden is dit bij de omzetting van Park Nieuw-Zeeland in Middelharnis naar een woonbestemming op dezelfde wijze geregeld.

Afvalstoffen

In de huidige situatie hebben de recreatieparken zelf een contract met een vuilverwerker en vindt afvalinzameling centraal plaats. Er wordt vanuit de gemeente dan geen afvalstoffenheffing in rekening gebracht.

Bij het omzetten naar een woon- of dubbelbestemming blijft dit het uitgangspunt. Zoals onder het kopje 'fysieke ruimte' is overwogen wordt de openbare ruimte bij nieuwe ontwikkelingen volledig ingericht op basis van de eisen van de gemeente. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het inzamelen van afval: een vuilniswagen moet het terrein op kunnen rijden en voldoende ruimte hebben om bijvoorbeeld te draaien en keren.

In lijn met het uitgangspunt dat ook de gezamenlijke fysieke ruimte in eigendom blijft bij het recreatiepark zelf, blijven de recreatieparken zelf verantwoordelijk voor de afvalinzameling en verwijdering. De kosten hiervan blijven bij de recreatieparken zelf, de gemeente heft geen belasting hiervoor.

Woningbehoefte

Op basis van jurisprudentie⁴ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het omzetten van een recreatiewoning naar wonen of het toevoegen van de mogelijkheid om te wonen (dubbelbestemming) een stedelijke ontwikkeling als bedoeld artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht is. Voorgaande betekent dat ten eerste de behoefte onderbouwd moet worden en indien in die behoefte voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, onderbouwd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit de aangehaalde uitspraak blijkt onder meer dat indien sprake is van het bestemmen van recreatiewoningen die in de praktijk al permanent bewoond zijn, er geen sprake is van een toename van de woningvoorraad.

Eenvoudig gesteld neemt het aantal inwoners toe en geldt dat ook voor de woningvoorraad (van recreatiewoning naar woning). Er is dus geen toename van woningbehoefte, want in die woningbehoefte wordt gelijk voorzien. Op die wijze zal het omzetten naar permanente bewoning of het toestaan van permanente bewoning aanvullend op de recreatieve bestemming geen gevolgen hebben voor het woningbouwprogramma van de gemeente.

⁴ Uitspraak inzake Parc Patersven, gemeente Zundert, d.d. 1 juni 2016, 201503801/1/R2

6. Financieel

Verevening

In de Kadernota is de optie van verevening ook genoemd om in te zetten bij transformatie van recreatieparken: daar waar recreatieparken profiteren van een functiewijziging, dient een deel van dat profijt afgedragen te worden zodat andere recreatieparken daarmee geholpen kunnen worden. Uit onderzoeken elders in het land is gebleken dat bij het toestaan van permanente bewoning sprake kan van een waardestijging van het object. Afhankelijk van de staat van het object kan dit oplopen tot een waardestijging van 30% tot 50%⁵. In de gemeente Harderwijk heeft de gemeenteraad deze optie ook vastgesteld om toe te gaan passen.

Voorgesteld wordt om ook op Goeree-Overflakkee deze optie toe te gaan passen. De recreatieparken waar permanente bewoning wordt toegestaan gaan dus een bijdrage leveren. Dit kan ingezet worden om de infrastructuur van een recreatiepark te verbeteren of om kwaliteitsverbetering op andere recreatieparken mogelijk te maken (door concrete of maatregelen of door het inhuren van expertise), bijvoorbeeld voor de recreatieparken die recreatief blijven.

Door het op deze manier in te steken wordt geregeld dat de gehele recreatiesector profiteert van de functiewijziging van een aantal recreatieparken. De wijze van toepassing van deze verevening vergt nadere uitwerking en onderzoek. De vraag rijst bijvoorbeeld hoe omgegaan dient te worden met recreatieparken met een dubbelbestemming waar individuen de woonfunctie niet willen? Ook moet in beeld gebracht worden wat een dubbelbestemming of woonbestemming voor effect heeft op de waarde van de objecten. En wat is bijvoorbeeld de draagkracht van de individuele eigenaren?

Overig

Als gevolg van een transformatie naar wonen vallen de inkomsten uit forensen- en toeristenbelasting weg. Dit wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de te verwachten extra inkomsten uit onder meer de WOZ (waardestijging woningen) en extra uitkering uit gemeentefonds (meer inwoners).

⁵ Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, bijlage 9,
https://www.harderwijk.nl/leven/structuurvisies_3407/item/structuurvisie-vitale-vakantieparken-harderwijk_26191.html

Gemeente Goeree-Overflakkee

Koningin Julianaweg 45

3241 XB Middelharnis

Postbus 1

3240 AA Middelharnis

T. 14 0187

info@goeree-overflakkee.nl

www.goeree-overflakkee.nl