

Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk

31 oktober 2017 versie 2.4.1

Colofon:

Uitgave: Gemeente Harderwijk
Auteurs: Projectgroep vitale vakantieparken Harderwijk
Reprografie: Gemeente Harderwijk
Internet: www.harderwijk.nl/vitalevakantieparken.nl

Vastgesteld door de Gemeenteraad: 18 januari 2018

Eerste druk

Inhoudsopgave

Inleiding	4
H 1 Programma Vitale Vakantieparken Veluwe	5
1.1 Situatie	5
1.2 Inventarisatie	5
1.3 Aanpak Vitale Vakantieparken 2017-2021	6
H 2 Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk	8
2.1 Opgave	8
2.2 Harderwijkse Strategie	8
2.3 Processtappen	10
H 3 Stap 1 Harderwijkse vakantieparken	11
3.1 Gebruik vakantieparken	12
3.2 Gedoogstatus permanente bewoning	13
H 4 Stap 2 Ontwikkelvisies Harderwijkse parken	14
4.1 Tonselse Veld	14
4.2 Hierden De Duinen	18
4.3 Groene Zoom	20
H 5 Van visie naar uitvoering	21
Stap 3a Uitgangpunten bij recreatieve ontwikkelingen	21
5.1 Meer aanbod	21
5.2 Verbeterd aanbod	21
5.3 Beter ontsloten aanbod	21
5.4 Planologisch-juridische mogelijkheden verblijfsrecreatie	25
Stap 3b Uitgangpunten bij transformatie	28
5.5 Planologische juridische mogelijkheden	28
5.6 Bouwbesluit	31
5.7 Welstand	32
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	33
5.9 Gezamenlijke fysieke ruimte en gezamenlijke voorzieningen	34
5.10 Wonen	35
5.11 Huisvesting arbeidsmigranten	37
5.12 Milieu	39
5.13 Ecologie	46

H6	Stap 4 Financiële Uitvoerbaarheid	49
	6.1 Inleiding	49
	6.2 Kostenverhaal	49
	6.3 Bijdrage aan fonds	50
	6.4 Hoogte vereveningsbijdrage	51
	6.5 Draagkracht	52
	6.6 Financiering	53
	6.4 Gemeentelijke heffingen	54

Bijlagen

- 1. Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk, januari 2015**
- 2. Presentatie ontwikkeling Park Ceintuurbaan**
- 3. Buitenplaats Scouting Harderwijk, december 2016**
- 4. Rapportage Onderzoek Bouwbesluit van Nieman (april 2016)**
- 5. Quicksan arbeidsmigranten door Necker van Naem**
- 6. 11-puntenplan voor de Huisvesting van Arbeidsmigranten in Regio Noord-Veluwe**
- 7. Regionale Intentieverklaring Huisvesting Arbeidsmigranten regio Noord Veluwe, dec 2014**
- 8. Notitie ‘Vitale Parken, op weg naar beter**
- 9. Waardeontwikkeling recreatiewoningen gemeente Harderwijk” van Thorbecke BV (augustus 2016)**

Inleiding

Een structuurvisie is een ruimtelijke visie op de leefomgeving voor de middellange en lange termijn waarin de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en de hoofdzaken van het te voeren beleid zijn aangegeven. Met andere woorden de structuurvisie is het richtinggevend document waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en inwoners duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft. Tevens wordt in de structuurvisie aangegeven op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling zal worden gerealiseerd.

Deze structuurvisie is een ruimtelijke uitwerking van de Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk die op 8 januari 2015 door de gemeenteraad van Harderwijk is vastgesteld. In de Strategienota is de situatie op de Harderwijkse vakantieparken geschetst en de belangrijkste opgaven die daarmee samenhangen. Tevens wordt beschreven welke 5 processtappen doorlopen moeten worden om de doelstelling van Vitale Vakantieparken, het versterken en verbeteren van vakantieparken in Harderwijk, te kunnen bewerkstelligen. In deze structuurvisie worden de processtappen 1 t/m 4 uit de Strategienota uitgewerkt.

In de afgelopen 2,5 jaar zijn alle vakantieparken in Harderwijk bezocht en is aan de exploitanten/gebruikers/verenigingen van eigenaren een toekomstvisie voor het park gevraagd. Dit heeft geleid tot visies voor parken die een versterking en vergroting van de recreatieve mogelijkheden binnen het park willen bewerkstelligen en visies waarin transformatie naar een permanente woonstatus wordt aangevraagd.

Deze structuurvisie stelt voorwaarden en biedt ruimte om de toekomstvisies te kunnen vertalen tot bestemmingsplannen. Daarnaast wordt een relatie gelegd tussen het onttrekken van vakantieparken uit het aanbod voor verblijfsrecreatie, de (eventuele) waardevermindering van gronden en vastgoed door transformatie en de mogelijkheden voor (nieuwe) recreatieve ontwikkelingen.

H1 Programma Vitale Vakantieparken Veluwe

Op initiatief van de Regio Noord-Veluwe (RNV) is in 2013 het programma Vitale Vakantieparken Noord-Veluwe gestart. Het doel daarvan is om in regionaal verband diverse vraagstukken rond de verblijfsrecreatie aan te pakken. Naast de RNV zijn hierbij ook de gemeenten Hattem, Heerde en Epe betrokken en ondersteund de Provincie Gelderland het programma.

Inmiddels is het programma Vitale Vakantieparken verbreedt en werken sinds 2016, 11 gemeenten (Ede, Barneveld en Apeldoorn), de provincie Gelderland, het recreatief bedrijfsleven, veiligheidspartners en vele anderen samen aan versterking en ontwikkeling van de verblijfsrecreatie. Een gezamenlijke aanpak die leidt tot een gemeenschappelijke ambitie voor revitalisering van de kampeer- en bungalowparken op de Veluwe. Daarmee draagt de samenwerking bij aan de Veluweambitie om weer de belangrijkste binnenlandse vakantiebestemming te worden. De Veluwe op 1, het beste aanbod van vakantieparken vindt je op de Veluwe.

1.1 Situatie

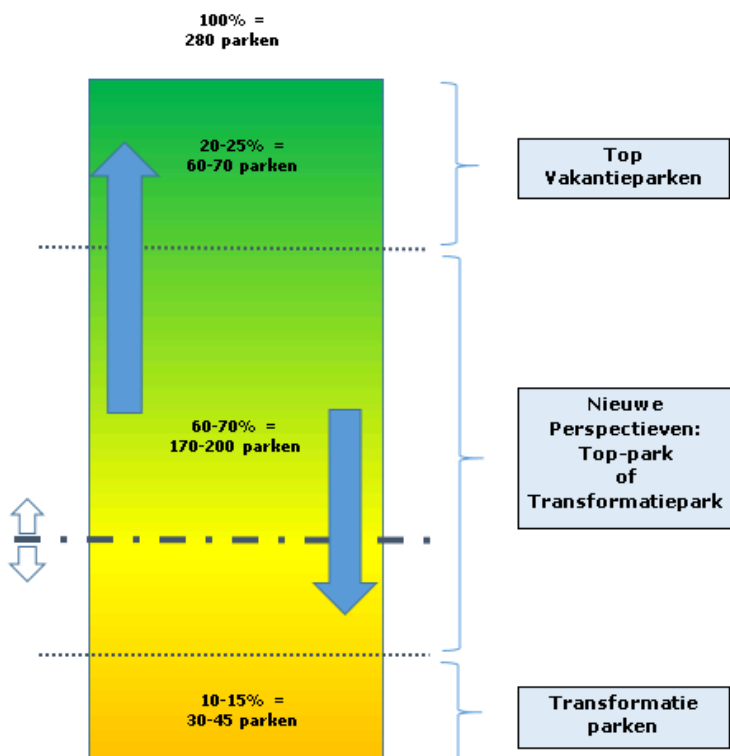
Onderzoek heeft uitgewezen dat in de regio Noord Veluwe, en ook in de gemeente Harderwijk, de kwaliteit van het aanbod van vakantiewoningen niet (meer) goed aansluit bij de wensen van de toerist. Consumenten stellen steeds hogere eisen en niet alle vakantieparken kunnen goed aan die eisen voldoen. Het gevolg daarvan is dat de kwaliteit van veel vakantiewoningen achter blijft bij de vraag; een groot deel van de vakantiewoningen is verouderd en voor de huidige consument niet (meer) attractief.

Als gevolg van de verminderde kwaliteit worden veel woningen niet meer aan recreanten verhuurd maar aan arbeidsmigranten of mensen die (tijdelijk) geen passende woning kunnen vinden op de reguliere woningmarkt. Daardoor worden veel recreatiewoningen niet meer gebruikt voor het doel waarvoor zij oorspronkelijk zijn gebouwd.

Niet te ontkennen is dat zich op de parken problemen voordoen. Aandachtspunten in dat verband zijn onder meer openbare orde en veiligheid, oneigenlijke bewoning door arbeidsmigranten en door mensen in kwetsbare situaties (mensen met multi-problematiek) en permanente bewoning. Als gevolg van kwalitatieve achteruitgang en slecht beheer van sommige vakantiewoningen op bestaande parken en de toename van oneigenlijk gebruik en bewoning worden de parken steeds minder aantrekkelijk voor toeristen, er is sprake van een onwenselijke 'neergaande spiraal'. Deze ontwikkelingen doen zich voor in alle gemeenten op de Noord Veluwe. Om deze ontwikkelingen te keren is in 2013 in regionaal verband het project Vitale vakantieparken gestart.

1.2 Inventarisatie

Uit de inventarisatie (februari 2014) van de vakantieparken binnen de Noord-Veluwe (8 gemeenten) blijkt dat van 280 parken een kwart voldoet aan de vraag van de consument. Een gezonde bedrijfsmatige exploitatie heeft, een toekomstperspectief, hierbij spreken we van de zogenaamde topparken. Voor zo'n 10 tot 15 % van de parken is geen perspectief meer op een kansrijke recreatieve ontwikkeling. Dit komt door verschillende aspecten zoals de ligging (locatie) van het park, de vorm van exploitatie, de eigendomssituatie, de staat van het vastgoed, het huidige gebruik en de aanwezigheid en het niveau van de faciliteiten op het vakantiepark. Voor deze parken geldt een herstructuringsopgave, waarbij het vakantiepark wordt gesaneerd, dan wel via herbestemming op andere wijze benut.



Figuur 1 Overzicht inventarisatie parken op de Noord Veluwe

Voor een groot deel van de parken in de regio Noord-Veluwe, zo'n 60 tot 70%, geldt dat met gerichte aanpak deze zich kunnen ontwikkelen tot een top-park en een belangrijke bijdrage gaan vormen om de Veluwe weer op 1 te krijgen. Ook zal blijken dat voor een kleiner deel uit deze middengroep het perspectief toch ligt bij transformatie of saneren.

1.3 Aanpak Vitale vakantieparken 2017-2021

De parkenaanpak die op de Veluwe is ontwikkeld is in zekere zin uniek; niet eerder werd de complexe en hardnekkige problematiek van overaanbod, kwaliteitsverlies en functieverstraling in de kampeer- en bungalowmarkt op regionale schaal aangepakt via een integraal programma. Om het doel te bereiken verbinden de partners zich aan een Veluwebrede aanpak waarbij drie opgaven rond de vakantieparken in samenhang worden aangepakt.

- De **innovatieopgave** met als doel vernieuwing en versterking van het product vakantiepark én de samenwerking in de keten (tussen ondernemers, onderwijs en overheden, of wel de O3).
- De **herstructureringsopgave** gericht op het samenvoegen, herverkavelen en het begeleid omvormen van (voormalige) vakantieparken waar een duurzame recreatieve exploitatie niet meer mogelijk is.
- De **veiligheids- en leefbaarheidsopgave** gericht op het actief aanpakken van ongewenste ontwikkelingen en op het voorkomen van nieuwe probleemsituaties. Hierbij gaat het om het vraagstuk van niet-recreatief gebruik van de parken, openbare orde vraagstukken, criminele activiteiten, maar ook om oplossingen voor de sociale problematiek.

De verschillende opgaven worden middels thema's aangepakt. De zestien thema's in het schema vormen de inhoudelijke uitwerking van de drie opgaven in. De thema's geven richting aan de verdere uitvoering en zullen in onderlinge samenhang uitgewerkt worden met de betreffende stakeholders. Belangrijk is dat de focus ligt op projecten op parkniveau.



Figuur 2 Aanpak programma Vitale Vakantieparken

De instrumenten die ontwikkeld worden binnen het programma Vitale Vakantieparken worden op lokaal niveau ingezet. Vakantieparken die perspectief hebben om zich weer richting een top-park te ontwikkelen worden met verschillende instrumenten ondersteund. Het flexibele bestemmingsplannen, hiermee kunnen ondernemers en exploitanten flexibele ruimtelijke mogelijkheden krijgen waardoor ze sneller kunnen inspringen op trends en ontwikkelingen in de markt. Het kwaliteitsteam; een team van experts op het gebied van recreatie en ondernemen waar ondernemers kunnen aankloppen voor specialistische ondersteuning, advies op maat voor de ontwikkeling richting een top-park.

H2 Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk

Op 8 januari 2015 heeft de gemeenteraad van Harderwijk de strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk (zie bijlage 1) vastgesteld. In de nota worden de hoofdlijnen geschetst van het beleid dat de gemeente Harderwijk de komende jaren wil gaan voeren met betrekking tot vakantieparken.

De gemeente Harderwijk streeft naar aantrekkelijke vakantieparken met attractieve vakantiewoningen, die aansluiten op de vraag van de consument. In de visie van de gemeente Harderwijk zouden de parken een startpunt moeten zijn van waaruit toeristen Harderwijk en de regio verkennen. Parken die zich daarop richten wil de gemeente zo goed mogelijk faciliteren.

2.1 Opgave

Onderzoek heeft uitgewezen dat ook in de gemeente Harderwijk, de kwaliteit van het aanbod van vakantiewoningen niet (meer) goed aansluit bij de wensen van de toerist. Zowel vanuit de sector zelf als vanuit overheidszijde is vastgesteld dat de kwaliteit van de verblijfsrecreatie, en dan vooral de parken en de campings, de laatste jaren behoorlijk onder druk staat. Voor een (te) grote groep van deze bedrijven geldt dat gemiddelde kwaliteit te laag is, en dat het aanbod te weinig aansluit op de veranderde wensen van de consument. Noodzakelijke investeringen blijven achter, ongewenst gebruik lijkt toe te nemen (semi-permanente bewoning, vestiging sociaal economisch zwakkeren, arbeidsmigranten etc.). Daardoor worden veel recreatiewoningen niet meer gebruikt voor het doel waarvoor zij oorspronkelijk zijn gebouwd.

2.2 Harderwijkse strategie

Om de opgave gestructureerd op te pakken is de Harderwijkse Strategie gevolgd, waarbij volgende uitgangspunten worden gehanteerd: Oneigenlijk gebruik van vakantiewoningen wordt teruggedrongen. Niet (meer) voor recreatie geschikte vakantieparken worden gesaneerd, dan wel via herbestemming op andere wijze benut.

Maak onderscheid tussen parken

- Elk park is anders en vergt maatwerk.
- Per park onderzoeken (met exploitant/eigenaren/VVE) of er een kansrijke recreatieve toekomst is.
- Geen recreatief perspectief => onderzoek naar alternatieve invulling van het park.

Biedt mogelijkheden aan kansrijke vakantieparken

- Neem belemmeringen weg die ontwikkelingen van kansrijke vakantieparken in de weg staan.
- Geef ruimte aan parken die willen investeren in nieuwe concepten.
- Verbindt daaraan voorwaarden dat oneigenlijk gebruik wordt beëindigd.
- Stimuleer samenwerking in toeristische arrangementen.

Stel uitgangspunten op voor transformatie van vakantieparken

- Er dient een toekomstbestendige situatie te ontstaan.
- De kosten van de transformatie mogen niet ten laste komen van de gemeente.
- Transformatie heeft betrekking op een volledig park of een aaneengesloten gedeelte daarvan.
- Geen combinatie van recreatie en (onrechtmatige) permanente bewoning, 1 park-1 plan benadering.
- Ontwikkel criteria en voorwaarden voor transformeren van recreatie- naar woonbestemming.
- Beëindig permanente bewoning op vakantieparken die niet in aanmerking komen voor transformatie

De vastgestelde uitgangspunten uit de Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk zijn vertaald naar 5 processtappen, waarvan de eerste 4 in de 2,5 jaar na vaststelling van de Strategienota zijn doorlopen.

2.3 Processtappen Harderwijkse Strategie

Stap 1

De portefeuillehouder bezoekt parken en nodigt exploitanten/eigenaren/VVE's om een toekomstvisie park op te stellen;

Uitgangspunt: Maak onderscheid tussen parken
Voorwaarde: Vanuit exploitant en/of vve is één woordvoerder/vertegenwoordiging

Stap 2

Parkeigenaar/exploitant/VVE stelt een toekomstvisie op.

Uitgangspunt: Kansrijke recreatieparken ondersteunen.
Bij de verwachting dat in de toekomst niet meer als vakantiepark kan of zal functioneren, dan zal in overleg met betrokkenen worden onderzocht in welke vorm het park in toekomstbestendig is.
Voorwaarde: Exploitanten/eigenaren/VVE komen met gezamenlijk plan (1 park- 1 plan benadering)

Stap 3

Exploitant/VVE en gemeente zetten zich in om de visie mogelijk te maken.

Uitgangspunt: Exploitant/VVE komen met gezamenlijk plan en tonen haalbaarheid aan
Voorwaarde: Zorg voor consensus over uitgangspunten en kom daarmee terug bij de gemeente
Verleende gedoogstatussen blijven onder dezelfde voorwaarden van kracht

Stap 4

Bij functiewijziging wordt onderhandeld over voorwaarden en financiën.

Uitgangspunt: (eventuele) Waardestijging van gronden en vastgoed door transformatie wordt ingezet voor (nieuwe) recreatieve ontwikkelingen
Voorwaarde: Conform algemene beleidsuitgangspunten bij transformatie van vakantieparken

Stap 5

Wanneer functiewijziging niet aan de orde is ivm met het recreatieve toekomst perspectief van een park, of bij het ontbreken van overeenstemming over toekomstvisie, wordt bij oneigenlijk gebruik ingezet op handhaving.

Uitgangspunt: Handhaving op basis van het geldende bestemmingsplan, met als doel beëindiging oneigenlijk gebruik
Voorwaarde: Verleende gedoogstatussen blijven onder dezelfde voorwaarden van kracht

Op basis van de Harderwijkse Strategie en daarbij behorende processtappen zijn de 9 parken binnen de gemeentegrenzen van Harderwijk bezocht en is per park door de exploitantvertegenwoordiging van de kaveleigenaren een toekomstbeeld geschetst.

H 3 Harderwijkse Vakantieparken

Stap 1

De portefeuillehouder bezoekt parken en nodigt eigenaren/exploitanten/VVE om een toekomstvisie park op te stellen;

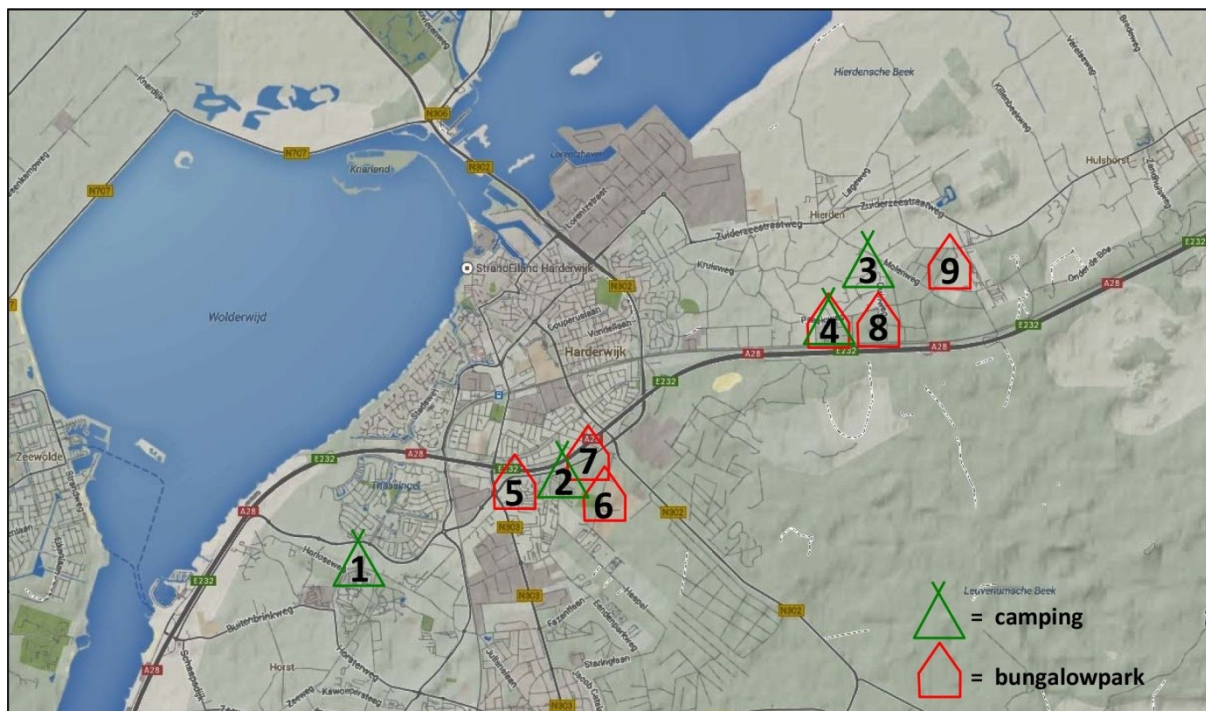
Uitgangspunt: Maak onderscheid tussen parken

Voorwaarde: Vanuit exploitant vve is één woordvoerder/vertegenwoordiging

In Harderwijk kunnen we twee gebieden onderscheiden waarin de vakantieparken, die bestemd zijn voor verblijfsrecreatie, zijn gelegen. In totaal gaat het om drie campings, vijf bungalowparken, en één combinatie van een camping en bungalowpark.

Aan de zuidzijde van de A28 ligt het gebied Tonselse Veld (Noord) waarbinnen 4 parken vallen; Park Ceintuurbaan, Camping De Konijnenberg, Bungalowpark Het Verscholen Dorp en Resort Slenck&Horst. Dit gebied grenst aan Ermelo en maakt onderdeel uit van het grotere recreatieve gebied Tonselse Veld dat in beide gemeenten gelegen is.

Aan de noordzijde van de A28 tegen het dorp Hierden ligt het gebied Hierden De Duinen met 4 vakantieparken. Vakantiepark De Dennenhoek, Onze Woudstee, Chaletpark De Schaapskamp en Camping Peperkamp. In bijlage 1, Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk, is een overzicht de verschillende parken weergegeven.



Figuur 3 Overzicht Vakantieparken Harderwijk

3.1 Gebruik Vakantieparken

Bij de start van het project Vitale vakantieparken zijn de parken bezocht in overleg met de exploitant danwel een afvaardiging van eigenaren/VVE-bestuur. Tevens is een inventarisatie gedaan naar het gebruik van de parken en het aantal recreatieobjecten. Dit heeft geleid tot het volgende overzicht:

	Naam en adres	Typering/ bestemming	Aantal objecten	Huidig gebruik
1.	De Elzenhof Horloseweg 14	camping	25 staanplaatsen	recreatie
2.	De Konijnenberg Korhoenlaan 2	camping	4 trekkershutten 214 stacaravans 20 recreatiewoningen 40 staanplaatsen	recreatie
3.	De Peperkamp Duinweg 6	camping	61 staanplaatsen	recreatie
4.	De Dennenhoek Parallelweg 25	bungalowpark /camping	39 recreatie objecten 31 particuliere recreatiewoningen Vergund 19 recreatiewoningen Toeristische staanplaatsen	recreatie, permanent wonen, huisvesten arbeidsmigranten
5.	Park Ceintuurbaan Ceintuurbaan 4-90	bungalowpark	88 recreatiewoningen	permanent wonen
6.	Het Verscholen Dorp Boslaan 2	bungalowpark	133 recreatiewoningen	recreatie en permanent wonen
7.	Resort Slenck & Horst Korhoenlaan 1-200	bungalowpark	190 recreatiewoningen	permanent wonen
8.	Onze Woudstee Parallelweg 26	bungalowpark	232 recreatiewoningen/chalets	recreatie en permanent wonen
9.	De Schaapskamp Watervalweg 3	bungalowpark	21 chalets	huisvesten arbeidsmigranten

Tabel 1 Overzicht gebruik vakantieparken

Meer dan de helft van alle recreatiewoningen in Harderwijk en Hierden worden gebruikt voor andere doeleinden dan recreatie. Op drie van de vijf bungalowparken zijn de recreatiewoningen 'uitgepondd' (particulier bezit) en vindt op grote schaal (semi-) permanente bewoning plaats. Er is nauwelijks sprake van verhuur of gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie. De permanente bewoning bestaat uit zowel het gebruik van de eigen recreatiewoning als hoofdverblijf danwel het verhuren van de recreatiewoning aan derden voor het huisvesten van arbeidsmigranten of personen die (tijdelijke) huisvesting nodig hebben.

3.2 Gedoogstatus permanente bewoning

In Harderwijk is de oneigenlijke bewoning van vakantiewoningen al geruime tijd onderwerp van discussie. Het permanent bewonen van vakantiewoningen in beginsel niet toegestaan. Op 16 september 1999 heeft de gemeenteraad het "Plan van Aanpak permanente bewoning van recreatiewoonverblijven" vastgesteld. Op grond van het in deze nota neergelegde beleid is het permanent bewonen van recreatiewoningen niet toegestaan als de bewoning is begonnen ná 10 september 1997. Bewoners die aantoonbaar vòòr die datum al in hun recreatiewoning woonden komen in aanmerking voor een persoonsgebonden gedoogstatus. Op grond van dit beleid wordt op verschillende parken het permanent bewonen van een aantal recreatiewoningen gedoogd. In de onderstaande tabel is weergegeven hoeveel gedoogstatussen er in het verleden verleend zijn en ten tijde van het checken van de basisregistratie nog van kracht zijn.

Vakantiepark	Verleende gedoogstatus	Check BRP registratie	Actuele gedoogstatus
Konijnenberg	9	10 december 2014	6
De Dennenhoek	3	7 september 2015	2
Het Verscholen Dorp	47	10 december 2014	25
Onze Woudstee	83	12 december 2014	62
Park Ceintuurbaan	50	8 december 2014	30

Tabel 2 Overzicht aantal gedoogstatussen per park

De campings worden wel als recreatiepark geëxploiteerd. Geconstateerd is dat het aanbod op de parken overwegend traditioneel en deels verouderd is. Om de consument te kunnen bieden wat hij zoekt zal de kwaliteit van het aanbod verbeterd moeten worden. Verhoging van de kwaliteit van het aanbod kan betrekking hebben op het vergroten van de kwaliteit en de omvang van de recreatiebungalows en het aanbod aan voorzieningen (zoals sportvoorzieningen, horeca, wifi en dergelijke). Daarbij is van belang dat het karakter van terrein en accommodaties beter wordt afgestemd op het profiel van de (beoogde) bezoekers.

H4 Ontwikkelvisies Harderwijkse parken

Stap 2	Parkeigenaar/exploitant/VVE stelt een toekomstvisie op.
Uitgangspunt:	Kansrijke recreatieparken ondersteunen. Bij de verwachting dat in de toekomst niet meer als vakantiepark kan of zal functioneren, dan zal in overleg met betrokkenen worden onderzocht in welke vorm het park in toekomstbestendig is.
Voorwaarde:	Exploitanten/eigenaren/VVE komen met gezamenlijk plan (1 park- 1 plan benadering)

Na de inventarisatie en bezoek aan de parken is gevraagd een toekomstvisie op te stellen. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat ieder park met een gezamenlijk gedragen plan komt (1 park- 1 plan). Tevens is daarbij gesteld dat de combinatie van recreatie en wonen gecombineerd op 1 park zonder duidelijke scheiding, de recreatieve ontwikkelingen niet ten goede komt en dus niet bijdraagt aan de doelstelling van Vitale Vakantieparken. Daarnaast is (ruimtelijke) duidelijkheid gewenst in de situatie omtrent het permanent wonen binnen een recreatiebestemming en oneigenlijk gebruik wordt beëindigd.

4.1 Tonselse Veld

Tonselse Veld bestaat uit verschillende vakantieparken en is gelegen op de grens van de gemeenten Harderwijk en Ermelo. Aan de noordkant wordt het gebied omsloten door de stadsontsluitingsweg Ceintuurbaan. Hieraan ligt het Park Ceintuurbaan, Resort Slenc&Horst en Camping De Konijnenberg. Grenzend aan Ermelo en het Strokelbos ligt bungalowpark Het Verscholen Dorp. De overige terreinen in het bosrijke gebied worden gebruikt door 2 scoutingverenigingen Margriet Verbraak en Ragay Redoz. Grenzend aan het bos ligt het sportpark De Strokel met tennisbanen, voetbalvelden en een atletiekbaan



Camping De Konijnenberg

In de loop van 2016 is camping De Konijnenberg verkocht aan een nieuwe eigenaar. Deze wil de familiecamping revitaliseren door het opwaarderen van de faciliteiten zoals het zwembad, de sanitaire voorzieningen, de receptie en de wegen. Daarnaast worden er binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan nieuwe chalets op het park geplaatst voor wisselende verhuur. De visie richt zich op het vervangen van verouderde stacaravans door nieuwe chalets, het vergroten van het aantal safaritenten en verbeteren van het trekkersveld.

Daarnaast is de intentie uitgesproken om een 50/60-tal kavels gelegen langs de Korhoenlaan te verkopen aan particuliere beleggers. De verhuur van de particuliere recreatieobjecten loopt verplicht via de exploitant van de Konijnenberg waarbij de centrale bedrijfsmatige exploitatie gewaarborgd wordt. De toeristische verhuur wordt geregeld in het parkreglement en/of koopovereenkomst waarbij oneigenlijk gebruik van recreatieobjecten door bijvoorbeeld permanente bewoning en huisvesting van arbeidsmigranten wordt uitgesloten.

De bestemming van het terrein is "recreatie - verblijfsrecreatie" en zal deze houden. Binnen de bestemming is bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie toegestaan waarbij per kavel maximaal 55 m² recreatieve bebouwing (incl. berging) vergunningvrij is toegestaan. Daarnaast zijn maximaal 20 recreatiewoningen, met een oppervlak van maximaal 75m² (incl. berging) te vergunnen. Op het park één bedrijfswoning is toegestaan.

Conform de inventarisatie (10 december 2014) met betrekking tot gedoogstatushouders zijn nog 6 persoonsgebonden gedoogstatussen van kracht.

In oktober 2017 zal door de exploitant een complete toekomstvisie voor de revitalisering van De Konijnenberg worden overlegd.

Park Ceintuurbaan

Het bungalowpark Ceintuurbaan is gerealiseerd rond 1977. Het bestaat uit 88 kleine bungalows (1/2 persoonshuishoudens) in blokjes van vier ("kwartetwoningen"), op kavels van 250 tot 400 m², in een ruime groene opzet. De huisjes zijn individueel verkocht als tweede woning; van een bedrijfsmatige exploitatie op dit park is nooit sprake geweest. Op het park zijn geen recreatieve voorzieningen aanwezig. De "openbare ruimte" op het park is in beheer en eigendom van de vereniging van eigenaren. Conform de inventarisatie (8 december 2014) met betrekking tot gedoogstatushouders zijn nog 30 persoonsgebonden gedoogstatussen van kracht.

Aangezien er geen centrale exploitatie is, geen recreatieve faciliteiten zijn, het gehele eigendom versnipperd is en de woningen voor een zeer groot deel permanent bewoond worden (met voor een groot deel gedoogstatus) is het behouden van de recreatiefunctie en het revitaliseren van dit park niet kansrijk.

De toekomstvisie van Park Ceintuurbaan bestaat uit het transformeren van de bestemming verblijfsrecreatie naar wonen. Waarbij het park haar groene karakter moet behouden en verbeteren door uitbreiden van het bouwvlak en het vergunningsvrij uitbreiden in te perken.

Aangezien Park Ceintuurbaan is gelegen in de nabijheid A28 is de geluidbelasting van verkeerslawaaai op de gevels van de woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij transformatie worden de recreatiewoningen geluidsgevoelige bestemmingen op grond van de Wet Geluidshinder. In de toekomstvisie van de Ceintuurbaan is een multifunctionele geluidswal opgenomen. Opgebouwd uit zeecontainers en voor bewoners te gebruiken als opbergruimte. Met de

transformatie van Park Ceintuurbaan wordt het oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen beëindigd en wordt aan het woonaanbod in Harderwijk een uniek woonmilieu toegevoegd. Gelijkvloerse grondgebonden woningen in het groen voor 1/ 2 persoonshuishoudens.



Resort Slenck & Horst

In 1999 is het Resort Slenck & Horst gebouwd. Het park bestaat uit Het bungalowpark Slenck & Horst Resort. is een hoogwaardig park met 190 recreatiebungalows op ruime percelen (> 600 m²) van particuliere eigenaren. Een aanzienlijk deel van deze woningen wordt sinds de oplevering van het park permanent bewoond door de eigenaren. Daarnaast wordt een deel van de woningen vaak voor langere perioden verhuurd aan derden voor tijdelijke huisvesting. Het gehele park is uitgepand en in particulier eigendom waardoor er geen centrale exploitatie is. De “openbare ruimte” op het park is in beheer en eigendom van de vereniging van eigenaren. De voormalige centrale voorzieningen zoals de tennisbaan en het buitenzwembad zijn sinds april 2014 buiten gebruik gesteld en niet in eigendom van de kaveleigenaren of de vereniging van eigenaren.

Het behouden van de recreatiefunctie en het conform het vigerende bestemmingsplan bedrijfsmatig exploiteren van dit park is niet kansrijk.

Aangezien Resort Slenck&Horst in de nabijheid van de A28 is de geluidbelasting van verkeerslawaai op de gevels van de woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij transformatie naar wonen worden de recreatiewoningen geluidsgevoelige bestemmingen op grond van de Wet geluidshinder. Om de visie van de Resort Slenck&Horst mogelijk te maken is een geluidswal/scherm opgenomen in het plan. Met de transformatie van Resort Slenck&Horst wordt het oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen beëindigd en het huidige gebruik wordt aan het woonaanbod in Harderwijk een uniek woonmilieu toegevoegd.

In het entreegebied van het Tonselse Veld ligt een restaurant, zwembad en tennisbaan, de voorzieningen van het voormalige vakantiepark Slenck&Horst. Deze zijn niet in eigendom van de vereniging van eigenaren Slenck&Horst en vallen niet onder de transformatie. Het grootste deel van Tonselse Veld (incl. zuidelijk deel) is recreatief ingevuld en deze locatie ligt in het entreegebied, recreatieve versterking is hier dan ook gewenst. De huidige bestemming voor dit deel van Slenck& Horst blijft dan ook gehandhaafd en ingezet voor versterking van het recreatieve aanbod. Vanuit de grondeigenaar is de toekomstvisie het ontwikkelen van een hotelfunctie op deze locatie. Deze bebouwing kan tevens een geluidsafschermende werking hebben voor het achterliggende gebied met geluidsgevoelige functies. Hiervoor geldt ook de 1 park- 1 plan benadering.



Buitenplaats Scouting Harderwijk

Het circa 6 ha grote bosrijke terrein van de scoutingverenigingen Ragay Redoz en Verbraak Margriet ligt aan de Strokelweg en wordt gebruikt door de verenigingen voor hun eigen scoutingactiviteiten. De verenigingen willen een kwaliteitsimpuls geven aan de locatie door Buitenplaats Scouting Harderwijk (zie bijlage 3) op te richten. .

Buitenplaats Scouting Harderwijk is geen vakantiepark maar levert een bijdrage, door het realiseren van groepsaccommodaties en kampeerterrein met buitenactiviteiten voor jongeren in de natuur. De diversiteit en het aanbod van verblijfsrecreatiemogelijkheden in Harderwijk vergroot.

Met het transformeren van twee parken gelegen aan de rand van Tonselse Veld wordt een deel van de plancapaciteit voor verblijfsrecreatie wegbestemd. Met het oprichten van de Buitenplaats Scouting Harderwijk worden de recreatiemogelijkheden binnen het groene hart van Tonselse Veld versterkt.

Bungalowpark Het Verscholen Dorp

Het Verscholen Dorp is een middelgroot/klein recreatiebedrijf met een zwembad, tennisbaan en receptie, de onderneming richt zich op rustzoekers, natuurliefhebbers en families met kinderen die juist geen behoefte hebben aan grootschalige centrale voorzieningen. De filosofie van Het Verscholen Dorp is het aanbieden van een keurige (maar standaard) accommodatie als uitvalbasis om de fantastische omgeving te beleven: de Veluwe. Het gebruik en eigendom van de individuele eenheden, 53 stenen bungalows en 79 chalets zijn onder te verdelen in verschillende categorieën;

Het Verscholen Dorp; Wisselende verhuur recreatieobjecten via het beheer van het park

Beleggers; Eigenaren van een recreatiebungalow en/of chalet om deze verder te (laten) verhuren via het beheer van het park om zodoende een aantrekkelijk rendement te behalen op het geïnvesteerde vermogen

Recreanten; Eigenaren van het recreatieverblijf voor eigen gebruik, recreatieve doeleinden en verhuren het object niet aan derden

Permanente bewoners; Eigenaren/gebruikers van een bungalow of chalet met die deze permanent bewonen. Een deel van deze bewoners heeft een gedoogstatus.

Het Verscholen Dorp valt in de grote midden groep van parken op de Noord Veluwe die potentie en perspectief hebben om weer richting een top-park te bewegen. Er is een centrale exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie op het park, er zijn centrale voorzieningen waaronder een zwembad en receptie, die gemoderniseerd zijn. Met behulp van de experts uit het Kwaliteitsteam Veluwe Vitale (www.vitalevakantieparken.nl/activiteiten/kwaliteitsteam+veluwe/default.aspx) is voor Verscholen

Dorp ontwikkelperspectief beschreven waaruit blijkt dat het park en haar exploitant potentie hebben. Waarmee het park weer kan uitgroeien tot een toppark. Dit betekent dat de recreatiefunctie versterkt wordt en strijdig gebruik beëindigd moet worden. Hierbij blijven verleende persoonsgebonden gedoogstatussen van kracht. Dit betekent dat stap 5 van de Strategienota Vitale Vakantieparken wordt ingezet en een handhavingsstrategie opgesteld.



4.2 Hierden De Duinen

Het gebied Hierden De Duinen kenmerkt zich door de landelijke bosrijke omgeving, liggend tussen Hierden en de A28.



Camping Peperkamp

Camping de Peperkamp is een rustige ruim opgezette gezinscamping gelegen kort afstand van Hierden. De camping is onderverdeeld in jaarplaatsen voor stacaravans en twee velden een aantal voor seizoensrecreatie en toeristische staanplaatsen.

Camping De Peperkamp wil verder ontwikkelen door openstelling gedurende het hele jaar met het uitbreiden van de verhuurmogelijkheden d.m.v. het vervangen van stacaravans door chalets en eventueel recreatiebungalows.

Met de aankoop van een perceel aan de Duinweg gelegen wordt het oppervlak van de camping vergroot en de ontsluiting van de camping te verbeterd.

Voor het versterken van de recreatiefunctie wil de Peperkamp een kleinschalige horecavoorziening realiseren. Bij de entree van de camping ligt een knooppunt van het fietsnetwerk de horeca is dan naast campinggasten ook bedoeld voor passanten.



Onze Woudstee

Het bungalowpark Onze Woudstee bestaat uit 225 kavels in eigendom van particulieren van een bedrijfsmatige is geen sprake. De diversiteit aan recreatieobjecten is groot, van houten chalets en stacaravans tot stenen vrijstaande woningen op ruime kavels. Op het park zijn geen recreatieve faciliteiten aanwezig. De "openbare ruimte" op het park is in beheer en eigendom van de kaveleigenaren. Conform de inventarisatie (december 2014) met betrekking tot gedoogstatushouders zijn nog 62 persoonsgebonden gedoogstatussen van kracht.

Aangezien er geen centrale exploitatie is, geen recreatieve faciliteiten zijn, het gehele eigendom versnipperd is en de woningen voor een groot deel permanent bewoond worden (met voor een groot deel gedoogstatus) is het behouden van de bedrijfsmatige recreatiefunctie en het revitaliseren van dit park niet kansrijk.

Op Onze Woudstee wordt de haalbaarheid en het draagvlak bij kaveleigenaren voor transformatie onderzocht. In het najaar van 2017 zal Onze Woudstee haar definitieve toekomstvisie overleggen.

Dennenhoek

Binnen het terrein van Vakantiepark de Dennenhoek wordt door verschillende doelgroepen (arbeidsmigranten, recreanten en bewoners) gewoond en gerecreëerd. Het park is voor het grootste deel in eigendom van een exploitant en een kleiner gedeelte is in particulier eigendom.

De ontwikkelvisie van de Dennenhoek bestaat uit het transformeren van de particuliere kavels naar wonen en het creëren van huisvesting voor arbeidsmigranten. In het verleden is een bouwvergunning afgegeven voor 19 nieuwe recreatiewoningen, deze is nog niet geëffectueerd. In de ontwikkeling van Dennenhoek wordt deze bouwvergunning omgezet worden naar 19 particulier uit

te geven kavels die aansluiten op de particuliere kavels aan de noordzijde van het terrein. De nieuwe te bouwen woningen moeten qua schaalgrootte en bebouwingstypologie passen bij de bestaande bebouwing.

De A28 en het spoor hebben grote invloed hebben op de geluidssituatie op het park. Met de transformatie van het noordelijke deel naar wonen zal een geluidsscherm aangelegd worden. Deze verdeelt het park in een noordelijk deel ontsloten op de Paasloweg en een zuidelijk deel gelegen aan de Parallelweg.

De zuidzijde zal bestemd worden voor huisvesting van 150 arbeidsmigranten d.m.v. geschakelde chalets van 55 tot 75 m². In dit deel zullen de bestaande voorzieningen ook gebruikt worden als centrumvoorzieningen in de vorm van receptie, sportfaciliteiten en recreatieruimte.

Schaapskamp

De Schaapskamp bestaat uit 21 identieke chalets die sinds geruime tijd bedrijfsmatig geëxploiteerd worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Aangezien het park zeer klein als volwaardig vakantiepark is het legaliseren van het huidige gebruik legitiem.



4.3 Groene zoom

De Elzenhof

De eigenaar van de Elzenhof heeft aangegeven in verband met pensionering de camping in de komende jaren te willen beëindigen. In het vigerende bestemmingsplan Groen Zoom heeft de locatie de bestemming verblijfsrecreatie met de mogelijkheid tot een wijzigingsbevoegdheid richting wonen.



H5 Van visie naar uitvoering

In dit hoofdstuk worden alle aspecten benoemd die relevant zijn bij de verdere recreatieve ontwikkeling van vakantieparken en voor functiewijziging en transformatie van 'recreatie' naar 'wonen'. Per aandachtspunt is vermeld of we hierbij te maken hebben met wettelijke eis(en) of een beleidskeuze.

Stap 3a Uitgangspunten bij recreatieve ontwikkeling

Stap 3a	Haalbaarheid - eigenaren en gemeente zetten zich in om de visie mogelijk te maken
Uitgangspunt:	Exploitant/VvE komen met gezamenlijk plan en tonen haalbaarheid aan
Voorwaarde:	Zorg voor consensus over uitgangspunten Verleende gedoogstatussen blijven onder dezelfde voorwaarden van kracht

De doelstelling van het project Vitale Vakantieparken is De Veluwe op 1. Dit houdt in dat we streven naar een toename van het aantal toeristen dat de Veluwe (Harderwijk) bezoekt, dat de bezoekers langer blijven en meer uitgeven. Houden we de doelstelling "de Veluwe op 1" in het oog dan zijn er de een aantal ontwikkelingsperspectieven.

5.1 Meer aanbod

Meer aanbod komt neer op het faciliteren van meer toeristisch aanbod in en rond Harderwijk. Aanbod voor verblijfstoeristen en aanbod voor dagtoeristen. De ruimte voor het ontwikkelen van nieuw toeristisch verblijfsaanbod ligt met name in het Waterfront gebied en in het Eendengebied. Omdat het huidige aanbod vakantieparken beperkt is kan het nieuwe aanbod van alles zijn, van een grootschalig huisjes park tot (meerdere) op een bepaalde doelgroep gericht niche aanbod. Het grote gebied dat we hiervoor op het oog hebben is momenteel op geen enkele wijze toegerust voor een dergelijke ontwikkeling. Een eerste stap zou dan ook moeten zijn dat we het hele gebied gereedmaken voor ontwikkeling tot vakantieverblijven. Dit betekent concreet het bestaande gebied totaal omturnen tot een landelijk gebied geschikt voor toeristische ontwikkeling.

5.2 Verbeterd aanbod

Een verbeterd aanbod komt neer op het stimuleren van het bestaande toeristisch aanbod. Het aanbod kwalitatief verbeteren, voorzieningen toevoegen die nu ontbreken of aanbod aanpassen zodat het voor specifieke doelgroepen interessant wordt. Deze optie houdt in dat de overheid de huidige bezitters van vakantieparken helpt bij de ontwikkeling in hierboven geschetste ontwikkeling. Het aanbod wordt niet groter wel beter.

5.3 Beter ontsloten aanbod

Het huidige recreatieve aanbod is nog onvoldoende ontsloten. Hiermee wordt bedoeld dat het zowel fysiek als online nog niet goed vindbaar is. Er is op beide onderdelen een kwalitatieve impuls wenselijk. Het totale gebied waarin de vakantieparken in Harderwijk zich bevinden kan een ruimtelijke opknopbeurt krijgen waardoor de gebieden beter bereikbaar zijn, betere

parkeervoorzieningen krijgen en meer uitnodigend zijn voor te toerist. Op deze manier kan het gebied waarin de vakantieparken zich bevinden ook een betere uitstraling verkrijgen. Dit zou betekenen dat het totale gebied wordt gerevitaliseerd.

Voor de vindbaarheid online is ook een grote kwaliteitsslag noodzakelijk. De toerist plant zijn vakantie voor een belangrijk deel online en daar is een betere performance van het vakantieaanbod in Harderwijk noodzakelijk. We zoeken aansluiting bij lokale, nationale en internationale marketingorganisaties en sites. Daarbij hoort als vanzelf ook de meertalige aanpak.

Kiezen

Voor versterking van de fysieke toeristisch-recreatieve voorzieningen wordt een aanpak voorgesteld voor die 1. het verbeteren van het huidige aanbod combineert met 2. het beter ontsluiten van dit aanbod. Dit perspectief is concreet en kan gerealiseerd worden binnen tien jaar en zal direct positieve bijdrage leveren aan het doel van het project Vitale Vakantieparken. Het is bovendien een project dat indirect ook de toeristische positie van heel Harderwijk verbetert.

Onder de noemer verbeteren huidige aanbod, behoren in onze opties alle activiteiten die huidige bezitters en exploitanten van toeristisch aanbod (verblijven en attracties) aansporen tot het doen van investeringen in het gebied. Uitgaande van de toekomstvisies die de parken reeds hebben opgezet stimuleert de gemeente vanuit project Vitale vakantieparken deze kwaliteitsslag.

Wat er nu staat verbeteren. Renoveren individuele panden (verduurzamen). Renoveren voorzieningen; sportvoorzieningen, (zwembaden, tennisbanen) kantine, horeca, ontvangstruimtes, verlichting, parkeergelegenheid, versterken groenstructuur, verhogen veiligheidsbeleving. Meer eenheid brengen op het park. Of juist meer individualiteit (al naar gelang karakter park). Dit zijn inspanningen en investeringen die de ondernemers zelf zullen moeten doen. Vanuit het regionale project Vitale Vakantieparken kunnen ondernemers gebruik maken van de expertise van het zogenaamde kwaliteitsteam. Daarnaast is in regionaal verband de notitie 'Vitale Parken, op weg naar beter' opgesteld, met bijbehorend instrumentarium. Doel hiervan is het flexibiliseren van het planologisch-juridisch kader en het creëren van een 'level playing field' in de regio. Zie hiervoor verder paragraaf 5.4

Beter ontsluiten van het aanbod.

Als je in Harderwijk woont ben je gewend en verwend met de prachtige woonomgeving met bos, water en binnenstad. Toeristen en vakantiegangers ervaren deze zelfde woonomgeving als uniek en super speciaal. In Harderwijk zijn we nog minder gewend aan het ontsluiten en promoten van onze unieke leefomgeving. Wellicht ligt dit ook aan de nuchtere aard van de bevolking. Voor het gebied rond de huidige vakantieparken zou het een enorme verbetering betekenen als we de direct omgeving van de parken goed zouden ontsluiten, zowel fysiek als online. Als we het gebied bekijken en ervaren via de ogen van toeristen is er nog een heleboel te verbeteren.

Fysieke projecten; toegangswegen verbeteren, oversteekplaatsen, fietspaden verbreden en aanpassen aan nieuwe fietsontwikkelingen (ebikes, snelfietsen ed) in combinatie met het aanleggen van passende en authentieke groenvoorzieningen. Aanleggen van duurzame veiligheidsvoorzieningen aan/langs de openbare wegen en fietspaden. Concreet gaat het om de volgende projecten:

a. *Oversteek Leuvenumseweg*

De Leuvenumseweg is een belangrijke toeristische verkeersader voor fietsende toeristen. De weg verbindt Harderwijk met de Veluwe. Het is er tijdens het toeristische seizoen vaak erg druk. Aan de ene zijde van de weg liggen interessante natuurgebieden, terwijl aan de andere zijde diverse recreatieparken liggen. Een verkeersveilige fietsoversteek is er niet. Dit project voorziet in die behoefte. De fietsoversteek in de vorm van een fietstunnel of fietsbrug is een goede oplossing voor deze oversteek. Een faunaoversteek maakt ook onderdeel uit van dit project. De kosten worden ingeschat op € 2.500.000

b. *Aansluiting Veluwe-Hierden*

Het fietspad vanaf de Veluwe (Beekhuizerzand) naar Hierden is een belangrijke verbindingsschakel voor de toerist van Harderwijk en Hierden. In Hierden takt dit fietspad aan bij de Zuiderzeestraatweg. De Zuiderzeestraatweg is een ander belangrijke toeristische fietsader. Het huidige fietspad is niet meer up to date. Dit project behelst het verbeteren van de kwaliteit van dit bestaande fietspad. Een belangrijke ingreep zal zijn dat het een vrijliggend fietspad gaat worden. Dit is niet alleen prettig fietsen, het verhoogd ook de verkeersveiligheid. Met het verbeteren van dit fietspad maken we van het fietsverkeer de belangrijkste gebruikers van deze route. De kosten voor dit project worden geraamd op € 2.200.000.

c. *Toeristisch Witte Fietsen plan*

De gemeente wil graag het fietsen promoten zowel onder haar inwoners als haar bezoekers. Dit wordt bevordert door een witte fietsenplan voor speciaal voor de bezoekers van de vakantieparken en de toeristische attracties. Zo kunnen de bezoekers van de vakantie parken ook spontaan de fiets pakken om de omgeving te verkennen. Voor dit project kan worden aangesloten bij een reeds bestaand witte fietsenplan voor werkforensen. Het project is hierdoor ook relatief eenvoudig te realiseren. De kosten worden ingeschat op € 55.000 euro per locatie. Er wordt uitgegaan van vijf locaties die worden ingericht met witte fietsen. Totaal gaat het om € 275.000

d. *Fietspad Beekhuizerzand*

Het fietspad over het Beekhuizerzand is een bijzonder mooi en populair fietspad. De natuur hier is van een bijzondere kwaliteit. Dwars door dit gebied ligt een fietspad. Dit fietspad voldoet niet meer aan de eisen van de moderne fietsers. Immers er zijn momenteel niet alleen veel fietsers, er zijn ook verschillende groepen fietsers te onderscheiden (op e-bikes, mountainbikes, racefietsen, snelfietsen). Om al deze groepen veilig van dit fietspad gebruik te laten maken is een verbreding van het fietspad noodzakelijk. Daarbij wordt dezelfde route aangehouden. De kosten van dit project worden ingeschat op circa € 1.200.000,-.



De investeringen genoemd onder a. en b., investeringen van in totaal € 4.700.000, worden gerelateerd aan de transformatie van de parken Ceintuurbaan, Slenck&Horst, Dennenhoek en Onze Woudstee. De investeringen genoemd onder c. worden gerelateerd aan de groep van maximaal 5% die in eerste instantie niet wensen te transformeren. Mochten deze later alsnog wensen te transformeren dient ook een vereveningsbijdrage betaald worden. Om de projecten onder a. en b. niet in gevaar te laten komen geldt hiervoor een specifieke doelbesteding. Project d. is opgenomen voor het geval a. en b. anders uit dreigen te vallen.

5.4 Planologisch-Juridische mogelijkheden verblijfsrecreatie

Huidige situatie

Voor de voor de recreatie kansrijke parken geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2014. Dit plan is op 30 april 2015 vastgesteld. Voor alle recreatieparken gelden dezelfde regels. De bestemming van de parken is "Recreatie - Verblijfsrecreatie". Hier zijn uitsluitend verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan. Het maximum aantal recreatiewoningen is per park vastgelegd. Voor de gronden die in eigendom is bij de exploitanten is bedrijfsmatige exploitatie verplicht gesteld. Voor het gedeelte wat is uitgepand kan deze verplichting als gevolg van een uitspraak van de Raad van State op het vorige bestemmingsplan Buitengebied niet meer worden opgelegd.

In de bouwregels is voor recreatiewoningen onder meer bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning en een eventuele berging niet meer dan 75 m² mag zijn. De goothoogte van de woningen mag niet hoger zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. De dakhelling mag maximaal 45° zijn.

Flexibilisering

De bestemmingsplanregeling is vrij strikt en er vooral op gericht om nieuwe situaties van permanente bewoning tegen te gaan. Dit staat op gespannen voet met de mogelijkheden voor ondernemers om flexibel in te spelen op de markt. Nieuwe ontwikkelingen vragen al snel om een bestemmingsplanherziening. Daarnaast verschillen in de regio per gemeente de kaders voor verblijfsrecreatie en is geen sprake van een 'level playing field' voor de recreatieondernemers. Deze punten worden door de recreatiesector als knellend ervaren. Om aan beide punten tegemoet te komen is op regionaal niveau, in samenspraak met de sector, naar oplossingen gezocht. Dit heeft geresulteerd in de notitie 'Vitale Parken, op weg naar beter'. Deze notitie is als bijlage 8 toegevoegd en wordt geacht onderdeel van deze structuurvisie uit te maken.

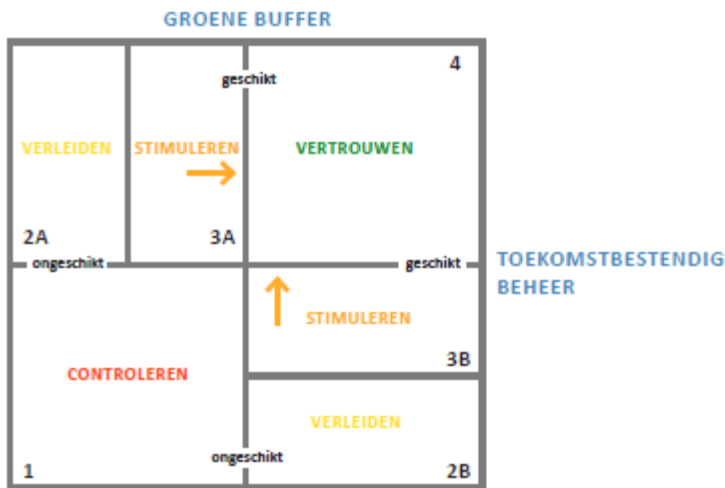
De notitie heeft twee doelen:

- streven naar planinhoudelijke flexibiliteit, dat wil zeggen mogelijkheden kunnen bieden om optimaal in te spelen op specifieke ontwikkelingen en situaties;
- streven naar procesmatige flexibiliteit, zo kort mogelijke procedures die, vanzelfsprekend rekening houdend met andere belangen, snel handelen mogelijk maken.

De aanpak gaat niet uit van aanpassing van de gemeentelijke bestemmingsplannen, nu dat het nadeel heeft van vele tijdrovende en kostbare totstandkomingsprocedures, maar van de opstelling van een 'planologisch bonusmodel'. Deze bevat de voorwaarden waaronder het aan het college van burgemeester en wethouders wordt overgelaten om met de verlening van een omgevingsvergunning af te wijken van de geldende bestemmingsplannen. De notitie brengt de relevante bestemmingsplannen als het ware 'op rek'. Ze maakt de weg vrij naar verlening van medewerking aan initiatieven die naar de inzichten van nú niet geweerd, maar juist toegestaan kunnen worden. Het doel om de kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie te bevorderen wordt bereikt door de introductie van nieuwe regels in de plaats van oude of door knellende bepalingen weg te nemen of te versoepelen.

Er wordt medewerking verleend aan initiatieven op een park als sprake is van een voldoende 'groene buffer' én als sprake is van toekomstbestendig beheer. Er is sprake van voldoende groene buffer als de recreatiefunctie voldoende afstand heeft tot omliggende natuurwaarden en als het park landschappelijk goed is ingepast in zijn omgeving. Het toekomstbestendige beheer wordt vooral afgemeten aan de mate waarin de gronden op het park in eigendom zijn bij de exploitant (bedrijfsmatige exploitatie) en in mindere mate aan de grootte van het recreatieterrein. De notitie kent een model waarmee bepaald kan worden hoe een recreatiebedrijf scoort op 'groene buffer' en op 'toekomstbestendig beheer'. Deze aspecten zijn op twee assen geplaatst (zie onderstaande matrix). In bijgaande tabel zijn samengevat de beleidsdoelstellingen per kwadrant weergegeven.

De doelen inhoudelijke flexibiliteit en procesmatige flexibiliteit gelden met name voor kwadrant 4, 'vertrouwen'. Als er een goede groene buffer is en als er sprake is van toekomstbestendig beheer gelden er geen beperkingen aan de recreatieve bouw- en gebruiksmogelijkheden op het park. De procesmatige flexibiliteit wordt verkregen doordat voor de recreatieparken waarop kwadrant 4, 'vertrouwen' van toepassing is aan de raad wordt voorgesteld te besluiten dat voor nieuwe ontwikkelingen op die parken geen verklaring van geen bedenkingen van de raad meer nodig is. Afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen dan door het college van B&W worden afgehandeld.



BELEIDSDOELSTELLING	RUIMTELIJK-JURIDISCH INSTRUMENTARIUM
<i>Veld 2a Verleiden (op beheer)</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Geen ruimtelijk-juridische doelstelling gericht op het realiseren van de bestemming Verblijfsrecreatie. + Bouw- en gebruiksmogelijkheden bevrozen op het niveau van de nul-situatie, met mogelijkheid uitzicht op ontwikkeling op basis van nadere voorwaarden. + Coachingtraject op economische potentie
<i>Veld 3a Stimuleren (op beheer)</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Consolideren van de bestaande ondergrens van het beheer. Belonen van initiatieven die gericht zijn op verbetering van de beheersituatie met extra bouw- en gebruiksmogelijkheden.
<i>Veld 4 Vertrouwen</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Geen beperkingen aan de gebruiks- en bebouwingsintensiteiten. + Consolideren van de bestaande groene buffer en beheersituatie.
<i>Veld 3b Stimuleren (op groene buffer)</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Consolideren van de bestaande ondergrens van de landschappelijke inpassing. + Belonen van initiatieven die gericht zijn op verbetering van de groene buffer met extra bouw- en gebruiksmogelijkheden.
<i>Veld 2b Verleiden (op groene buffer)</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Geen ruimtelijk-juridische doelstelling gericht op het realiseren van de bestemming Verblijfsrecreatie. + Bouw- en gebruiksmogelijkheden bevrozen op het niveau van de nul-situatie, met mogelijkheid uitzicht op ontwikkeling op basis van nadere voorwaarden. + Coachingtraject op landschappelijke potentie
<i>Veld 1 Controleren</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Geen ruimtelijk-juridische doelstelling gericht op het realiseren van de bestemming Verblijfsrecreatie + Bevrozen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het niveau van de nul-situatie. + Traject van transformatie starten.

Tabel 3 planologisch kader 'Vitale Parken, op weg naar beter'

Stap 3b Uitgangspunten bij transformatie

Stap 3b	Haalbaarheid - eigenaren en gemeente zetten zich in om de visie mogelijk te maken
Uitgangspunt:	Exploitant/VvE komen met gezamenlijk plan en tonen haalbaarheid aan
Voorwaarde:	Zorg voor consensus over uitgangspunten Verleende gedoogstatussen blijven onder dezelfde voorwaarden van kracht

5.5 Planologisch-juridische mogelijkheden

Huidige situatie

De vakantieparken liggen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2014 dat op 30 april 2015 vastgesteld. Voor alle recreatieparken gelden dezelfde regels. De bestemming van de parken is "Recreatie - Verblijfsrecreatie". Hier zijn uitsluitend verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan. Het maximum aantal recreatiewoningen is per park vastgelegd. Voor de Camping Konijnenberg en een gedeelte van de Dennenhoek en het Verscholen Dorp, aangegeven op de verbeelding door middel van een aanduiding, is bedrijfsmatige exploitatie verplicht gesteld. Voor de overige parken kan deze verplichting als gevolg van een uitspraak van de Raad van State op het vorige bestemmingsplan Buitengebied niet meer worden opgelegd.

In de bouwregels is voor recreatiewoningen onder meer bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning en een eventuele berging niet meer dan 75 m² mag zijn. De goothoogte van de woningen mag niet hoger zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. De dakhelling mag maximaal 45° zijn.

Transformatie

Om transformatie naar wonen planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Voor parken die in aanmerking komen voor transformatie moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het is aan de parken zelf om op basis van de door hen opgestelde visie voorstellen voor een nieuwe bestemmingsplanregeling te komen. Uitgangspunt daarbij zou moeten zijn dat de huidige kwaliteiten van de parken worden behouden en dat waar mogelijk versterking en verbetering van de leefomgeving plaatsvindt. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het behoud van het bosachtige, soms parkachtige karakter. Om deze reden zou overwegend de bestemming "Bos" of "Groen - Park" toegekend moeten worden. Binnen deze bestemming zou ook de gezamenlijke fysieke ruimte¹ geregeld kunnen worden. Vanwege een goede inpassing in de omgeving is het gewenst dat er voldoende groene buffer aanwezig is. Daar waar dit niet of onvoldoende het geval is zal deze buffer versterkt moeten worden.

De recreatiewoningen kunnen een bestemming "wonen" krijgen. Zowel vanuit de ruimtelijke kwaliteit als vanuit de woningbouwprogrammering zou de ruimtelijke opzet en de woningtypologie behouden moeten blijven. De nieuwe woongebieden moeten zich blijvend onderscheiden van

¹ Hiermee wordt die ruimte bedoeld die niet tot de particuliere kavels behoort, zoals groenvoorzieningen, wegen, paden en parkeerplaatsen. Omdat sprake is van private terreinen kan niet worden gesproken van 'openbare ruimte', maar met gezamenlijke fysieke ruimte worden dezelfde ruimtes en functies bedoeld.

andere woonwijken in de gemeente. Vanwege het behoud van het bos-/parkachtige karakter zou de oppervlakte van de vlakken met de bestemming “wonen” en de bijbehorende bouwvlakken zo beperkt mogelijk moeten zijn. Er moet worden uitgegaan van de bestaande oppervlakte van de woningen, dan wel de oppervlakte van 75 m² uit het vigerende bestemmingsplan. Ook de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan voor de recreatiewoningen moeten in beginsel gehandhaafd blijven. De bestemmingen zouden zo gekozen moeten worden dat de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen tot een minimum beperkt blijven. Dit alles om het ruimtelijk karakter te behouden en te voorkomen dat de woonmilieus onvoldoende onderscheidend zijn. Dit laatste is immers een deel van de legitimatie om de recreatiewoningen een de reguliere woningvoorraad toe te voegen.

Voorwaarde voor medewerking aan transformatie naar huisvesting van arbeidsmigranten is dat voldaan wordt aan de Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen (Keurmerk SNF, zie www.normeringflexwonen.nl). In het bestemmingsplan moet geregeld worden dat het gaat om bedrijfsmatige verhuur aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. De verblijfsduur mag niet langer zijn dan 12 maanden (zie hiervoor ook de beleidskeuze geluid, huisvesting arbeidsmigranten). De huisvesting van arbeidsmigranten moet fysiek gescheiden worden van de rest van het park.

Uiteindelijk kan het nodig blijken om in de bestemmingsplanregeling per park maatwerk te leveren. Dit betekent ook dat er voor gekozen kan worden dat de regelingen per park verschillen.

Bijzondere regelingen

Binnen een reguliere woonbestemming geldt een aantal bijzondere regelingen, zoals een regeling voor aan huis verbonden beroepen, een regeling voor bed- & breakfast en een regeling voor mantelzorg. Deze regelingen worden doorgaans opgenomen in de bestemmingsplannen. Dit zijn functies die ten koste gaan van het woonoppervlak. Aangezien juist wordt ingezet op het behoud van de kleinschalige woonmilieus wordt de extra ruimtevrage van deze functies en de extra druk op het gebied door commerciële activiteiten niet passend gevonden. Een tweede reden hiervoor is dat de gezamenlijke fysieke ruimte privaat eigendom is, waarbij de toegankelijke vaak via een slagboom is geregeld. Dit bemoeilijkt de bereikbaarheid door klanten en leveranciers.

Verder is er de beleidsregel Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan 2015. Hierin is aangegeven hoe de gemeente Harderwijk omgaat met buitenplanse afwijkingen op basis van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (ook wel kruimellijst genoemd). Om de ruimtelijke opzet en de kleinschaligheid van de bebouwing te behouden wordt voorgesteld om geen extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan en daarmee geen toepassing te geven aan paragraaf 5.1.2 van de beleidsregel. Met de overige afwijkingen dient zeer terughoudend te worden omgegaan.

100% Transformatie

De parken Ceintuurbaan en Slenck & Horst hebben al veel voorbereidingen getroffen voor de transformatie. Oplossingen voor geluidsmaatregelen zijn uitgewerkt en er wordt al gewerkt aan concept-bestemmingsplannen. De Dennenhoek en Onze Woudstee volgen in hetzelfde spoor, maar

zijn nog minder ver. Bij Ceintuurbaan en Slenck&Horst geeft men aan dat de overgrote meerderheid van de eigenaren voor transformatie is en bereid is de kosten die daarmee gepaard gaan voor hun rekening te nemen. Men geeft overigens wel aan dat de hoogte en daadwerkelijk financiering nog een punt van zorg is.

Toch blijven er op elk park enkelingen over die per se niet mee zullen doen. Bij de benadering van 100% transformatie (bestemmingswijziging) waarbij de vereveningsbijdrage en kosten van geluidsmaatregelen moet worden opgebracht door degenen die wel meedoen ontstaat er ongelijkheid wat free-rider gedrag in de hand werkt. Immers: degenen die niet meedoen krijgen wel de bestemming, maar hoeven niet mee te betalen.

Voorgesteld wordt daarom om in lijn met wat via de zienswijzen is ingebracht te eisen dat ten minste 95% moet meedoen. De 5% die buiten de transformatie blijft behoudt de recreatieve bestemming. Voor deze gevallen geldt dat na inwerkingtreding van het bestemmingplan wat de transformatie regelt de gemeente per direct en actief zal handhaven op de recreatieve bestemming (effectuering stap 5). In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om later een transformatie naar wonen mogelijk te maken. Of transformatie tot de mogelijkheden behoort hangt af van de situatie van dat moment. Er zal dan namelijk opnieuw een afweging gemaakt moeten worden, waaronder een toetsing aan de dan van toepassing zijnde gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Voor de 5% die mogelijk later transformeert is een afzonderlijke vereveningsregeling opgenomen. Deze regeling is opgenomen in het vertrouwen dat de VVE's zich maximaal blijven inspannen om iedereen mee te krijgen. Afgerond op hele objecten betekent dit dat per park de volgende aantallen buiten de transformatie mogen worden gelaten:

- Ceintuurbaan 5 recreatiewoningen
- Slenck & Horst 10 recreatiewoningen
- Onze Woudstee 12 recreatiewoningen
- De Dennenhoek 3 recreatiewoningen

Beleidskeuzes bij transformatie naar wonen

- De parken, inclusief de gezamenlijke fysieke ruimte, wordt bestemd als “Bos” of als “Groen – Park”;
- De woningen worden bestemd als “Wonen”, waarbij de bouwregels voor recreatiewoningen uit het buitengebied vertrekpunt zijn; het ontstaan van vergunningvrije bouwmogelijkheden wordt zoveel mogelijk tegengaan.
- De regelingen voor beroepen aan huis, bed&breakfast en mantelzorg worden niet opgenomen in het bestemmingsplan.
- Er wordt na transformatie geen toepassing gegeven aan paragraaf 5.1.2 van de beleidsregel Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan; met de overige afwijkingsmogelijkheden wordt zeer terughoudend omgegaan.
- Ten hoogste 5% van de recreatiewoningen per park mag buiten de transformatie worden gehouden en behouden de bestemming verblijfsrecreatie.

Beleidskeuzes bij transformatie naar huisvesting arbeidsmigranten

- Er moet voldaan worden aan de Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen.
- In het bestemmingsplan moet geregeld worden dat het gaat om bedrijfsmatige verhuur aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
- De verblijfsduur mag niet langer zijn dan 12 maanden.

5.6 Bouwbesluit

Huidige situatie

De recreatiewoningen op de verschillende parken zijn verspreid over verschillende decennia gebouwd en zijn verschillend in type en uitvoering, variërend van houten chalet tot stenen huis. De recreatiewoningen op het park Ceintuurbaan zijn stenen gebouwen, gerealiseerd in de jaren '70. Op park Slenck & Horst staan stenen recreatiewoningen, gebouwd in de jaren '90. Voor De Dennenhoek geldt dat op een deel van het park sprake is van stenen recreatiewoningen, die voor het grootste gedeelte gebouwd zijn vanaf de jaren '90. Op Onze Woudstee lopen de objecten sterk uiteen. Gebouwd over diverse decennia vanaf medio vorige eeuw en uitgevoerd in zowel hout als steen. Voor het gebruik als recreatiewoning geldt op grond van het bouwbesluit het regime voor een logiesfunctie.

Transformatie

Op dit moment geldt het Bouwbesluit 2012. Bij transformatie van een recreatiewoning naar wonen moet voldaan worden aan de eisen voor wonen, bestaande bouw, uit het Bouwbesluit 2012. Om inzichtelijk te maken wat dit voor de verschillende parken betekent is aan Nieman Raadgevende Ingenieurs gevraagd inzichtelijk te maken welke aanpassingen nodig zijn aan de recreatiewoningen om aan de eisen voor een woonfunctie voor bestaande bouw te kunnen voldoen. Hierbij zijn niet alle objecten onderzocht, maar enkele representatieve referentieobjecten. Tevens is gevraagd een indicatie te geven van de investeringen die hiermee gemoeid zijn. De rapportage van Nieman is als bijlage 4 bijgevoegd.

De conclusie is dat het vooral gaat om het aanbrengen van rookmelders. Daarnaast moeten in voorkomende gevallen wanden en plafonds meer brandwerend worden gemaakt en moeten voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat men van vloeren en trappen kan vallen. De investeringen per object variëren van een paar honderd euro tot enkele duizenden euro (hoogste indicatie van een referentieobject is € 3.700).

Hier hoeft geen beleidskeuze worden gemaakt. Op het moment dat de transformatie een feit is, is het Bouwbesluit bestaande bouw voor een woonfunctie van rechtstreeks van toepassing. Men is dan verplicht om aan deze eisen te voldoen. Het verdient aanbeveling om hierover in de anterieure overeenkomst per park goede procesafspraken over te maken, om handhavingstrajecten te voorkomen. De kosten voor de aanpassingen komen voor rekening van de eigenaren, omdat dit een investering is in de eigen woning.

In twee referentieobjecten is sprake van een vrije hoogte boven een trap die niet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Het gaat om 5 tot 10 cm. Om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit

moet de gehele kap worden verhoogd. De kosten voor deze aanpassing staan naar verwachting in geen verhouding tot de extra veiligheid die dit met zich meebrengt. Omdat dit een buitenproportionele maatregel is wordt voorgesteld dit niet te eisen en hier niet op te handhaven.

Overwogen zou kunnen worden om in het kader van het verbeteren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving aanvullende eisen te stellen. In de in de bijlage opgenomen rapportage van Nieman is daarom ook in kaart gebracht welke maatregelen nodig zijn om de bestaande woningen te laten voldoen aan het eisen uit het Bouwbesluit voor verbouw en welke investeringskosten hierbij horen. Er wordt echter vanaf gezien om deze aanvullende eis op te leggen. Ten eerste omdat het maar de vraag is of deze eis juridisch afdwingbaar is. Ten tweede wordt hiervan afgezien, omdat deze investering nog eens bovenop de al te maken kosten voor betrokken komen om te voldoen aan het Bouwbesluit bestaande bouw, de kosten voor geluidsmaatregelen en de te betalen vereveningsbijdrage. Wel wordt het eigenaren dringend geadviseerd om, als zij toch gaan investeren in maatregelen, te kijken of aanvullende maatregelen uit het hogere ambitieniveau zoals genoemd in rapport van Nieman, ook meegenomen kunnen worden. Het leidt immers tot woningverbetering en tot verbetering van de woonomgeving.

Ten slotte wordt verwezen naar paragraaf 5.7 Milieu geluid, waar aanvullend beleid is opgenomen ten aanzien het binnenniveau van geluid.

5.7 Welstand

Huidige situatie

Voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand gelden de welstandscriteria uit de Welstandsnota Harderwijk 2013. Voor de parken in het gebied De Duinen geldt een lichte welstandstoets. Het welstandsbeleid is hier gericht op het handhaven van een basiskwaliteit van het gebied. Voor gebieden met een lichte welstandstoets gelden alleen algemene criteria. Voor de parken in het gebied Tonselse Veld geldt een gemiddelde welstandstoets. Voor gebieden met een gemiddelde welstandstoets is het beleid gericht op het behoud van de aanwezige kwaliteiten. Voor gebieden met een gemiddelde welstandstoets gelden naast algemene criteria ook gebiedsgerichte criteria. Daarbij worden de gebieden 'woongebieden', 'werkgebieden' en 'buitengebied' onderscheiden. Voor de parken in het gebied Tonselse Veld gelden de gebiedsgerichte criteria voor 'buitengebied'.

Transformatie

Voor de transformatie van de parken naar wonen is het niet nodig nieuwe welstandscriteria te formuleren. Omdat de parken in het gebied Tonselse Veld een woonfunctie krijgen en omdat de criteria voor 'buitengebied' vooral gericht zijn op (voormalige) boerenerven verdient het aanbeveling de criteria voor 'woongebieden' van toepassing te verklaren in plaats van 'buitengebied'.

Voor een behoud en verbetering van de leefomgeving wordt voorgesteld voor de parken in het gebied De Duinen op te schalen naar een gemiddelde welstandstoets. Bij een gemiddelde welstandstoets is nog steeds sprake van een relatief beperkte toets. Op Onze Woudstee kan een gemiddelde welstandstoets bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, zeker daar

waar die kwaliteit minder is en/of dreigt te verslechteren. Het voorstel om op de Dennenhoek de gemiddelde welstandstoets toe te passen wordt met name ingegeven vanuit de wens van de eigenaar om hier deels nieuw te bouwen.

De aanpassing van de welstandsnota kan gelijktijdig met herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Beleidskeuzes Welstand

- Op parken in het gebied Tonselse Veld worden de welstandscriteria voor “Woongebieden” van toepassing;
- Op de parken in De Duinen wordt de gemiddelde welstandstoets van toepassing en de aanvullende welstandscriteria voor “Woongebieden”.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Op 7 april 2011 is het Archeologiebeleid met bijbehorende beleidskaart met archeologische verwachtingen vastgesteld. Conform het Archeologiebeleid (vastgesteld op 7 april 2011) zijn in het gebied met een hoge archeologische verwachting bodemingrepen met een omvang groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter belast met een onderzoeksplicht. In het gebied met een middelhoge archeologische verwachting zijn bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 meter belast met een onderzoeksplicht. En voor het gebied met een lage archeologische verwachting geldt de onderzoeksplicht vanaf bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,3 meter. Dit gebeurt door archeologisch onderzoek bij planherziening of door het opleggen van een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met bijbehorende bouwregels en de verplichting te beschikken over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (aanlegvergunning).

Conform het beleid wordt er bij verstoorde gebieden geen nader archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Ook wordt er conform het beleid geen dubbelbestemming archeologische waarde in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor de twee parken in gebied Tonselse Veld geldt dat deze voor het grootste gedeelte binnen het gebied liggen met een hoge verwachting. Een beperkt deel, een strook aan de noordwestzijde van Slenck & Horst ligt binnen een gebied met een lage verwachting. Ook kent Slenck & Horst een gebied wat is aangeduid als verstoord. Voor de parken in het deelgebied Parallelweg geldt een middelhoge verwachting (en voor een klein deel een lage verwachting). Bij de bestemmingsplannen voor de transformatie van de parken zal overeenkomstig de archeologische verwachting een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” opgenomen moeten worden. Als nieuwe bouw mogelijkheden ontstaan die de drempelwaarden overschrijden dient in het kader van de planologische procedure archeologisch (voor)onderzoek plaats te vinden.

Cultuurhistorie

De te transformeren vakantieparken zijn in de tweede helft van de 20e eeuw ontstaan. Op of bij de parken staan geen monumenten. Op de parken zelf is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren. Het aspect cultuurhistorie speelt verder geen rol bij de transformatie van de parken.

5.9 Gezamenlijke fysieke ruimte en gezamenlijke voorzieningen

Bij transformatie naar wonen dringt de vraag zich op hoe om te gaan met de gezamenlijke fysieke ruimte en de gezamenlijke voorzieningen. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan wegen en paden, groenvoorzieningen, straatverlichting en nutsvoorzieningen, maar ook aan zaken als gladheidsbestrijding. In de strategienota is als voorwaarde voor transformatie opgenomen dat “de infrastructuur moet voldoen aan de eisen die daaraan in een woonwijk worden gesteld”. Sinds de vaststelling van de strategienota is duidelijk geworden dat dit geen haalbare kaart is. Daarom wordt voorgesteld deze voorwaarde te laten vervallen.

Ten eerste hebben de betreffende parken zelf aangegeven de voorkeur te hebben voor het in eigendom houden van de gezamenlijke fysieke ruimte bij de vereniging van eigenaren en het zelf regelen en in stand houden van de voorzieningen. Daarnaast gelden in een reguliere woonwijk voor zowel de ondergrondse als bovengrondse infrastructuur allerlei eisen en normen. Dit zijn eisen van technische en kwalitatieve aard en eisen die te maken hebben met het goed kunnen beheren en onderhouden na realisatie. De verwachting is dat op geen van de parken aan deze eisen voldaan wordt. Vaak is er fysiek geen ruimte om aan de eisen voor afmetingen en profielen te kunnen voldoen, vooral als het gaat om wegen en paden. Daarnaast vraagt het om onevenredig hoge investeringen om de infrastructuur aan te passen aan de eisen en normen en aan het gewenste onderhoudsniveau.

Dit betekent dat de parken (vereniging van eigenaren) zelf verantwoordelijk blijven voor de gezamenlijke fysieke ruimte en de gezamenlijke voorzieningen. Het gaat dan om beheer, onderhoud en (tijds) vervanging. Daarnaast zijn zij zelf verantwoordelijk voor een goede bereikbaarheid voor zaken die verband houden met het al dan niet openbaar zijn, zoals bereikbaarheid door hulpdiensten, gladheidsbestrijding enz. In de anterieure overeenkomsten die per park gesloten worden dient hiervoor bijzondere aandacht te zijn.

Beleidskeuze gezamenlijke fysieke ruimte

- De gezamenlijke fysieke ruimte en de gezamenlijke voorzieningen blijven in eigendom bij de parken. De parken zijn zelf verantwoordelijk voor zaken als beheer, onderhoud en bereikbaarheid.

5.10 Wonen

De parken Ceintuurbaan, Slenck & Horst, Dennenhoek en onze Woudstee hebben een verzoek ingediend om te verkleuren naar wonen. In deze paragraaf volgt een verkenning wat de mogelijke gevolgen van dit (extra) aanbod kunnen zijn voor de Harderwijker woningmarkt. En hoe we dit gegeven in het woonbeleid van de gemeente Harderwijk willen opnemen.

De eerste stap is dan om te bepalen wat het omzetten van recreatiewoningen naar reguliere woningen getalsmatig voor impact op de woningmarkt zou kunnen hebben. In het geval van recreatiewoningen die al worden bewoond gaat de extra voorraad en de extra behoefte gelijk op. Dat heeft dus geen invloed op de woningbehoefte en de gewenste nieuwbouw.

Uitgaande van de bewoningssituatie per 1-1-2015² (volgens de BRP) en het aantal objecten (volgens de BAG) is het volgende overzicht te maken:

locatie	aantal personen	A aantal woningen	B aantal bewoonde woningen	(A-B) potentiele toevoeging
Ceintuurbaan	84	88	52	36
Slenck & Horst	73	190	34	156
Dennenhoek	25	53	10	43
Onze Woudstee	228	232	99	133
totaal	410	563	195	368

Tabel 4 situatie bewoning

Op deze wijze zullen er potentieel $(563 - 195) = 368$ woningen extra op de markt kunnen komen.

Kwalitatief

In deze paragraaf proberen we in beeld te krijgen wat de omzettingen gaan betekenen in kwalitatieve zin. In welke marktsegmenten zal dit extra aanbod neerslaan? Daarbij moet vooraf worden opgemerkt dat dit moeilijk in één beeld te vangen is. Zo is weliswaar duidelijk dat omzetten zal leiden tot een forse waardestijging³ en daarmee een andere marktpositionering, maar ook is duidelijk dat de parken onderling sterk verschillen en dat zelfs per park aanzienlijke verschillen kunnen zijn in de kwaliteit van de woningen.

² Vanwege schaduwwerking van de vaststelling van de Strategienota Vitale Vakantieparken wordt 1-1-2015 als peildatum gehanteerd.

³ Volgens de 'Rapportage Waardeontwikkeling recreatiewoningen gemeente Harderwijk', Thorbecke BV, maart 2016 kan dat oplopen naar een waardestijging tussen 35 en 50 procent bij een wijziging naar bestemming 'wonen' en tussen de 40 en 55 procent bij een dubbelbestemming 'wonen'.

Ceintuurbaan

Kleine, geschakelde (kwadrantvorm) woningen (tot ca 70 m²), alles gelijkvloers, geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Ruime kavels, 300 tot 400 m². Prijs na omzetten naar verwachting tussen de 85.000 en 97.500 euro.



Slenck & Horst

Vrijstaande woningen, ongelijkvloers, circa 120 m² woonoppervlak, op redelijke grote kavel, 400 tot 600 m². Prijs na omzetten tussen de 273.000 en 315.000 euro.



Dennenhoek

Voor een deel (circa 30) uitgegeven in particuliere kavels voor vrijstaande woningen, 300 tot 500 m². Woningen heel verschillend in grootte en kwaliteit. Prijs na omzetten tussen de 182.000 en 210.000 euro.

Overig deel (circa 40) in handen van Vakantiepark Dennenhoek zelf. Kleine woningen, ca. 55 m², alles gelijkvloers. Met name geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De eigenaar wil deze woningen inzetten voor huisvesten arbeidsmigranten⁴.

Onze Woudstee

Geheel uitgegeven in particuliere kavels, ruime kavels 400 tot 800 m². Woningbestand heel gevarieerd. Prijsindicatie daarom moeilijk te geven. Ingeval van bestaande stenen recreatiewoningen kan de prijs naar omzetten oplopen tussen de 182.000 en 210.000 euro.

⁴ Als de woningen worden gebruikt voor groepen die nog niet in de behoefteberekening zitten, zoals arbeidsmigranten en statushouders, gaat het extra aanbod ook gelijk op met de extra behoefte.



De inpassing in het woonbeleid

De meest zuivere benadering in dit verband is om het extra aanbod -door het transformeren van vier recreatieparken naar wonen- op te nemen in het meerjarenprogramma woningbouw. Wat dat betreft kan het volgende worden opgemerkt. De zes gemeenten binnen de regio Noord Veluwe en Hattem en Heerde hebben in 2015 afspraken gemaakt over de verdeling van de regionale bouwopgave zoals die door de provincie is berekend (de kwantitatieve opgave regio Noord Veluwe tot 2025, opvolger van KWP 3). En dan op basis van de onderlinge verschillen in woningbehoefte. Voor Harderwijk resulteerde dit in een gewenst bouwprogramma van 2.615 woningen voor de periode tot 2025.

Ongeveer 800 woningen zijn toen nog niet onderling verdeeld. De verwachting was deze in te zetten bij de realisatie van bijzondere projecten. Eind 2016 zijn ook deze 800 verdeeld, naar rato van de woningbehoefte. Voor Harderwijk kwam dit neer op 262 woningen. In Harderwijk is besloten dit extra aantal te reserveren voor het project Vitale vakantieparken.

Beleidskeuzes wonen

- [het restant van het extra woningaanbod opnemen in het meerjarenprogramma woningbouw van de gemeente Harderwijk](#)

5.11 Huisvesting arbeidsmigranten

In opdracht van RNV is in januari 2013 een inventarisatie uitgevoerd naar het aantal en de huisvesting van arbeidsmigranten (bijlage 5)

Het is niet eenvoudig gebleken om een goed beeld te krijgen van hoeveel arbeidsmigranten er verblijven op de Noord Veluwe. Veel arbeidsmigranten laten zich niet registreren in het BRP en zijn dus niet of heel moeilijk te traceren. Toch heeft is op basis van de beschikbare kennis en hun ervaring bij onderzoeken in andere regio's een inschatting gemaakt van de omvang van de doelgroep. Het aantal arbeidsmigranten dat op de Noord-Veluwe verblijft is tussen de 2500 en 3000. Ca. 20% tot 25% zou hiervan ook in de regio werken; de overige werken bij bedrijven in aangrenzende regio's of elders in het land. Het aantal in Harderwijk verblijvende arbeidsmigranten wordt ten tijde van het onderzoek geschat op ca. 400.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is een regionale aanpak van wezenlijk belang. Dat voorkomt het zg. "waterbed-effect". Als de ene gemeente bijv. de huisvestingsmogelijkheden beperkt, kunnen de buurgemeenten rekenen op een toename. Samenwerking tussen gemeenten is dus noodzakelijk. Daarnaast is ook de samenwerking met andere partijen die een rol (kunnen) spelen bij de huisvesting van arbeidsmigranten van wezenlijk belang.

De huisvesting van arbeidsmigranten wordt tot nu toe voornamelijk geregeld door de werkgevers of door de uitzendorganisaties. Veelal gaat het daarbij om tijdelijke huisvesting omdat veel

arbeidsmigranten hier tijdelijk werken. Die tijdelijke huisvesting wordt voor een niet onbelangrijk deel gevonden op de vele recreatieterreinen in de Noord Veluwe. Hier ligt dan ook de koppeling met het project Vitale Vakantieparken. De combinatie van het huisvesten van arbeidsmigranten en recreanten is ongewenst voor beide partijen en draagt niet bij aan de recreatieve potentie van een vakantiepark. Bij het inzetten van een vakantiepark voor de huisvesting van arbeidsmigranten is transformatie nodig.

Naar aanleiding van bovenstaande is er een “elfpuntenplan voor de Huisvesting van Arbeidsmigranten in Regio Noord-Veluwe “ vastgesteld (zie bijlage 6) . Deze worden ondersteund door Werkgevers en uitzendbranche Noord Veluwe, gemeenten Regio Noord Veluwe en de regionale woningcorporaties. Dit zijn uitgangspunten en afspraken die gelden voor alle huisvestingslocaties in de gemeente van de Regio Noord-Veluwe en dus ook bij transformatie van een vakantieparken naar een locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Met corporaties, uitzendorganisaties en huisvesters zijn de gemeenten een intentieverklaring (4 dec 2013 (zie bijlage 7) overeengekomen. Deze verklaring gaat uit van verdere stappen en de eerste resultaten bij de opvang van arbeidsmigranten in 2014.

Gemeente	Aantal arbeidsmigranten
Putten	600
Ermelo	60
Harderwijk	60
Nunspeet	60
Elburg	60
Oldebroek	180
Hattem	60
Heerde	60
Epe	60

Tabel 5 verdeling aantal arbeidsmigranten

2014-2017

Sinds de ondertekening van de intentieverklaring zijn er geen plaatsen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Jaarlijks vraagt het ministerie van BZK om een monitoring van de voortgang huisvesting arbeidsmigranten tot op heden is aangegeven dat er geen concrete plaatsen voor gecreëerd zijn.

5.12 Milieu

De milieuwetgeving en omgevingskwaliteit is een belangrijk aandachtspunt voor de transformatie van parken van bestemming recreatie naar wonen. Voor de functie wonen gelden namelijk andere wettelijke normen op het gebied van milieu dan voor de functie recreatie. Een recreatiewoning hierdoor kan niet zonder meer getransformeerd worden naar een woning.

In het kader van de transformatie zijn de verschillende milieuaspecten beoordeeld.

Bedrijven en milieuzonering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit aspect verdient aandacht in de onderbouwing van het bestemmingsplan, omdat de te transformeren parken als 'woonwijken' een belemmering kunnen vormen voor bedrijven in de omgeving. In de bestemmingsplannen moet worden onderbouwd dat de transformatie geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven.

In de VNG uitgave zijn voor de diverse categorieën bedrijven milieuzones bepaald ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen. Rond een bedrijf ligt bijvoorbeeld een zone van 50 meter waarbinnen milieuhinder verwacht kan worden. Buiten de zone kan in ieder geval een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

De afstanden in de VNG-uitgave zijn richtwaarden die uitgaan van het referentie-omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden met één afstandstap worden verminderd. In een gebied waar meerdere functies plaatsvinden is de milieubelasting namelijk al hoger dan in een rustige woonwijk of rustig buitengebied. De afstand tussen gevoelige functies en bedrijvigheid kan daarom in een gebied met een hogere milieubelasting kleiner zijn, bijvoorbeeld in een stadscentrum of ander levendig gebied met veel verschillende activiteiten.

Voor de gebieden waar de vakantieparken zijn gelegen wordt in de beoordeling van het bestemmingsplan uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor de parken ten zuiden van de A28, Ceintuurbaan en Slenck & Horst, geldt dat er sprake is van een hoge milieubelasting door de A28 en de Ceintuurbaan. Daarnaast is rondom de parken ook sprake van gemengde functies. Er vindt recreatie plaats, bedrijvigheid aan de Harderwijkerweg, er zijn sportvelden, de scouting is gevestigd in de nabijheid van de parken en er zijn een aantal horecagelegenheden. Voor de parken ten noorden van de A28, de Dennenhoek en Onze Woudstee, geldt tevens dat er sprake is van een hoge milieubelasting door de A28. Daarnaast is het gebied een gemengd gebied waar intensieve veehouderij en een aantal andere bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.

Bodem

Voor het transformeren van de bestemming naar 'wonen' is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Er is geen sprake van grondverzet. Bij grondverzet, bijvoorbeeld bij verwijdering van bestrating, moet opnieuw onderzocht worden of bodemonderzoek noodzakelijk.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van de parken is een aantal voor externe veiligheid relevante bronnen aanwezig. Voor de parken ten zuiden van de A28, de Ceintuurbaan en Slenck & Horst, zijn dit de A28 en een aardgastransportleiding. Voor de parken ten noorden van de A28, de Dennenhoek en Onze Woudstee, zijn dit de A28, de spoorlijn Amersfoort – Zwolle en twee aardgastransportleidingen. Binnen de plaatsgebonden risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied gelden wettelijke beperkingen voor het toestaan van kwetsbare objecten zoals woningen. Omdat deze contouren niet overlappen met de te transformeren woningen zijn deze beperkingen niet voor de parken van toepassing.

De woningen vallen wel binnen de invloedsgebieden van de bronnen. Daarom moet het groepsrisico verantwoord worden. De verwachting is dat het groepsrisico voor 'wonen' hoger ligt dan in de huidige situatie voor 'recreatie'. De uitgangswaarden voor wonen wijken af van recreatie, voor bijvoorbeeld de dag-nacht verhouding en het aantal personen per woning worden andere aantallen aangehouden.

Wetgeving

Uitgangspunt is dat de berekening wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde zoals die is genoemd in artikel 13 van het Bevi. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag alleen gemotiveerd van mag afwijken. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet de Veiligheidsregio geconsulteerd worden voor een advies ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Gemeentelijk beleid

De gemeente stelt in haar Milieubeleidsplan een aantal ambities vast met betrekking tot externe veiligheid. Eén van die ambities geldt voor ontwikkelingen in de omgeving van aardgastransportleidingen. Bij verhoging van het groepsrisico moet worden nagegaan welke stedenbouwkundige inrichting en aanvullende maatregelen de gevolgen van calamiteiten kunnen beperken.

Geluid

Omdat de vier parken die willen transformeren in de directe nabijheid van de A28 liggen, is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de parken.

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de parken zo hoog is zodat niet zonder meer voldaan kan worden aan de landelijke wetgeving en het lokale milieu- en geluidbeleid. Er zijn wel mogelijkheden in de wetgeving en het beleid, maar hiervoor zijn door de gemeenteraad van de gemeente Harderwijk nog een aantal keuzes te maken.

Huidig geluidbeleid

Het milieubeleidsplan van de gemeente Harderwijk is in 2008 vastgesteld. Dit milieubeleidsplan geeft kaders voor beleid en laat de bevolking van Harderwijk en Hierden zien hoe de gemeente zich inzet om de lokale milieuproblemen op te lossen en te voorkomen.

In het milieubeleidsplan zijn stadsambities vastgelegd die richting geven aan het behalen van een veilige en gezonde leefomgevingskwaliteit. Voor geluid van wegverkeerslawaai is in het milieubeleidsplan als stadsambitie opgenomen dat het percentage geluidgehinderden niet toeneemt.

Beleidsregels wegverkeerslawaai

De gemeente Harderwijk heeft geluidbeleid voor wegverkeerslawaai in aanvulling op het milieubeleidsplan. In de beleidsregels wordt onder andere omschreven hoe het college omgaat met die gevallen waarbij er gebruik gemaakt moet worden van hogere grenswaarde. In grote nieuwbouwprojecten wordt bijvoorbeeld uitgegaan van een percentage van maximaal 10 procent van de woningen waar een hogere waarde voor vastgelegd mag worden.

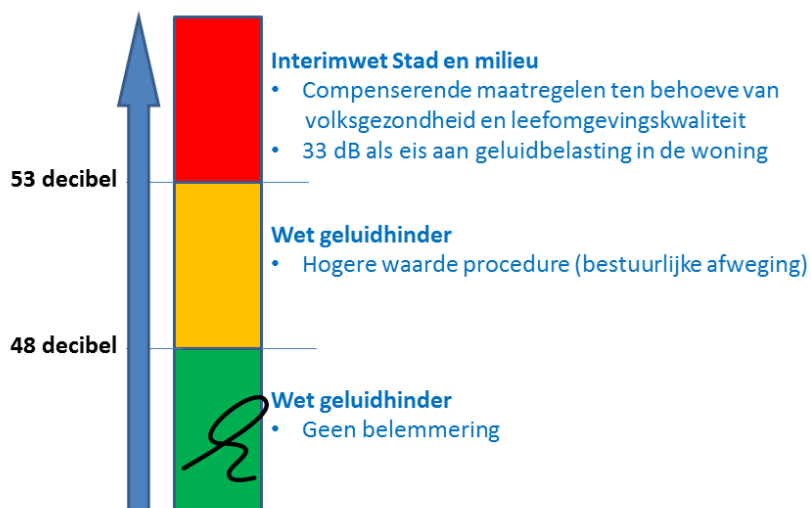
De beleidsregels voor wegverkeerslawaai van de gemeente is bedoeld voor nieuwbouwprojecten en niet voor transformatieprojecten. Het beleid stuurt bijvoorbeeld op een akoestisch gunstige indeling van een gebied en het rekening houden met de positionering van geluidgevoelige ruimtes zoals slaapkamers. In het geval van de vakantieparken gaat het om bestaande bouw en een bestaande indeling van het park, waardoor hier niet meer op gestuurd kan worden.

Wettelijk kader

Gevelbelasting

De Wet geluidhinder streeft een voorkeursgrenswaarde van wegen na van ten hoogste 48 decibel. Als de geluidbelasting op een woning lager of gelijk aan 48 decibel is kan een woonfunctie zonder meer worden toegestaan (zie figuur 4, groen deel).

Uit inventariserende akoestische berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de parken ruim boven de waarde van 48 decibel uitkomt. De Wet geluidhinder schrijft voor dat, wanneer de geluidbelasting hoger is dan 48 decibel, maatregelen onderzocht moeten worden om aan 48 decibel te voldoen. Indien technische maatregelen, zoals het plaatsen van geluidschermen, niet doelmatig zijn of op financiële, landschappelijk, stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuiten, kan een hogere geluidbelasting worden toegestaan. Burgemeester en Wethouders hebben de mogelijkheid om tot aan een geluidbelasting van 53 decibel, hogere grenswaarden vast te stellen (zie figuur 4, oranje deel).



Figuur 4 Werking Wet geluidhinder en Interimwet Stad en milieu

Zonder het toepassen van maatregelen is de geluidbelasting op de parken op sommige woningen zelfs hoger dan 53 decibel (zie figuur 1, rode deel). Uit verschillende akoestische berekeningen blijkt dat het terugdringen van de geluidbelasting naar 53 decibel voor alle woningen lastig haalbaar is. In sommige gevallen is bijvoorbeeld een geluidscherm nodig met een hoogte tot 10 meter. Naast dat

dit mogelijk financieel niet haalbaar is voor de parken, is het de vraag of dit landschappelijk en stedenbouwkundig wenselijk is.

Voor deze hoogbelaste situaties kan overwogen worden om de Interimwet Stad- en milieubenadering (hierna: Interimwet) toe te passen. Artikel 2 van de Interimwet geeft de mogelijkheid om af te wijken van milieukwaliteitsnormen waaronder de wettelijke normen voor geluid.

De Interimwet stelt wel als voorwaarde dat de geluidbelasting in de woningen maximaal 33 decibel mag zijn. Dit is de gebruikelijke norm voor nieuwbouwwoningen. Hiervoor zijn mogelijk maatregelen aan de gevels van de woningen nodig.

Daarnaast moeten drie stappen worden doorlopen. In de eerste twee stappen moet goed onderzocht en onderbouwd worden waarom niet voldaan kan worden aan het wettelijke normenkader. In de derde stap wordt daadwerkelijk afgeweken van de wettelijke normen. Dit besluit moet uitgebreid onderbouwd worden. Belangrijke aandachtspunten zijn met name het in beeld brengen van de integrale leefomgevingskwaliteit, de gevolgen voor de volksgezondheid en compenserende maatregelen waardoor toch een goede leefomgevingskwaliteit wordt gehaald. Burgemeester en wethouders nemen hier uiteindelijk een besluit over.

Binnenniveau

Het Bouwbesluit stelt eisen voor de geluidbelasting in woningen. Het besluit eist een beschermingsniveau van maximaal 33 decibel. Dit geldt alleen voor nieuwbouwwoningen en niet voor woningen waarvan de bestemming getransformeerd wordt naar Wonen. Voor het realiseren van geluidgevoelige functies in bestaande gebouwen geldt volgens het Bouwbesluit alleen het van rechts verkregen niveau.

Voor de woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 decibel, geldt de eis voor het binnenniveau van 33 decibel volgens de Interimwet. Voor de woningen met een geluidbelasting lager dan 53 decibel geldt volgens de wet geen norm voor het binnenniveau. Om voor deze woningen toch een gelijkwaardig beschermingsniveau te bieden, wordt in het kader van goede ruimtelijke ordening als voorwaarde voor het vaststellen van een hogere grenswaarde tot 53 decibel, in het bestemmingsplan opgenomen dat voor deze woningen het binnenniveau van maximaal 33 decibel gegarandeerd moet zijn. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente Harderwijk om een toename van geluidgehinderden te voorkomen. Hiermee wordt voor deze woningen op de parken (ongeacht de geluidbelasting aan de buitenzijde) een gelijkwaardig beschermingsniveau in de woningen behaald.

Hierbij worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Een woning kan voldoen aan een binnenniveau van 33 decibel door de volgende maatregelen te nemen:
 - dubbele beglazing;
 - geluidwerende ventilatieroosters;
 - kierdichting van draaiende delen en dakbeschot (indien niet geïsoleerd);
 - gevelisolatie (indien geen stenen spouwmuur aanwezig is);
- Een woning kan voldoen als voor de woning geen hogere waarde voor de gevelbelasting moet worden vastgesteld. Uit onderzoek blijkt dat deze woningen een gecumuleerde gevelbelasting (de geluidbelasting van alle bronnen bij elkaar opgeteld) hebben van 53 decibel of lager en dat vrijwel alle woningen in dat geval kunnen voldoen aan een binnenniveau van maximaal 33 decibel.

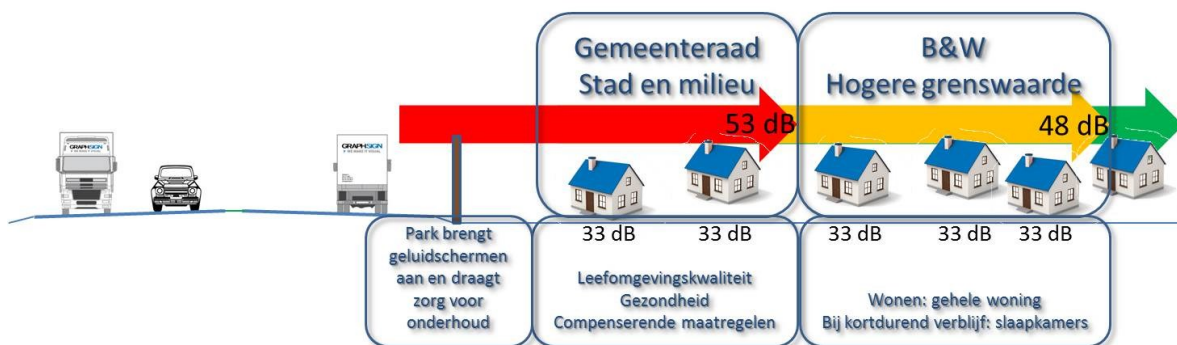
Samenvatting beleid en wettelijk kader

Uitgangspunt is dat de woningen die getransformeerd worden naar woonfunctie voldoen aan het wettelijk normenkader uit de Wet geluidhinder. Indien, na het nemen van maatregelen, toch nog sprake is van overschrijding van 48 decibel kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot 53 decibel. Boven 53 decibel is een besluit op grond van de Interimwet Stad- en milieubenadering mogelijk.

Een scenario kan zijn dat een geluidscherm van een beperkt aantal meter hoog haalbaar is voor een park, maar dat de geluidbelasting op een aantal woningen hoger blijft dan 48 decibel of zelfs hoger blijft dan 53 decibel. In dat geval moet onderbouwd worden dat er hogere waarden moeten worden vastgesteld voor de woningen met een geluidbelasting tussen 48 en 53 decibel, om transformeren mogelijk te maken. Daarnaast is het toepassen van de Interimwet noodzakelijk voor de woningen waar de belasting hoger is dan 53 decibel. Voor de woningen moet dan geïnvesteerd worden in gevelmaatregelen (binnenniveau van maximaal 33 decibel) en in compenserende maatregelen waardoor de leefomgevingskwaliteit van het park toch goed is en de gevolgen voor de volksgezondheid beperkt blijven.

Beleidskeuzes geluid bij transformeren algemeen

- Voor de woningen die transformeren naar bestemming wonen is het uitgangspunt dat deze voldoen aan de maximaal te ontheffen waarde van 53 decibel. Het park neemt hiervoor maatregelen indien noodzakelijk, zoals het plaatsen van een geluidsscherm. Het college van B&W stelt tot 53 decibel hogere waarden vast als dit noodzakelijk is.
 - Als voorwaarde stelt het college van B&W dat het binnenniveau van alle te transformeren recreatiewoningen waar het bestemmingsplan betrekking op heeft, maximaal 33 decibel bedraagt. Woningen waarvoor een hogere waarde moet worden vastgesteld, hebben de volgende twee opties:
 - voldoende geluidwering van de gevels door het nemen van de volgende maatregelen:
 - dubbele beglazing;
 - geluidwerende ventilatieroosters;
 - kierdichting van draaiende delen en dakbeschot (indien niet geïsoleerd);
 - gevelisolatie (indien geen stenen spouwmuur aanwezig is);
- of
- andere of minder maatregelen waarbij wordt voldaan aan maximaal 33 decibel in de woning, aangetoond door middel van onderzoek.
- De gemeenteraad gaat akkoord met het mogelijk inzetten van de procedure volgens de Interimwet Stad- en milieubenadering als geluidreducerende maatregelen niet voldoende blijken en compenserende maatregelen zorgen voor een goede integrale leefomgevingskwaliteit en beperkte gevolgen voor de volksgezondheid. Het park stelt een voorstel op (inclusief een voorstel voor compenserende maatregelen) dat door de gemeente positief beoordeeld moet worden.



Figuur 5 systematiek Wet Geluidhinder

Huisvesting arbeidsmigranten

Bij vakantiepark De Dennenhoek bestaat de wens om een deel van het park geschikt te maken voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. De te verwachten verblijfsduur van de arbeidsmigranten bedraagt tussen een aantal maanden en een jaar.

Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is niet concreet genoemd in de Wet geluidhinder als geluidgevoelig object. De wet beschermt de volgende objecten: woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven) en geluidsgevoelige terreinen. Huisvesting van arbeidsmigranten valt hier niet onder.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen uitgegaan worden van een "goede ruimtelijke ordening". Dit betekent dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Alhoewel het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten op zich geen geluidgevoelige bestemming is in het kader van de Wet geluidhinder, verblijven de arbeidsmigranten op de locaties doorgaans een langere periode dan bijvoorbeeld in een regulier hotel. Omdat de arbeidsmigranten op deze locatie verblijven om te rusten van het dagelijks werk wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat (Wet ruimtelijke ordening) gezorgd voor voldoende geluidwerende maatregelen. Hiermee kan in slaapkamers worden voldaan aan het binnenniveau van 33 decibel, dat ook verplicht is voor nieuwbouwwoningen. In dat geval is de gevelbelasting dus wellicht hoger dan de norm die moet worden aangehouden voor woningen, maar wordt het woon- en leefklimaat in de slaapkamers van de woningen beschermd.

Beleidskeuze geluid huisvesting arbeidsmigranten

- Voor de woningen waar arbeidsmigranten verblijven, geldt de voorwaarde dat het beschermingsniveau in slaapkamers aansluit bij de eis van nieuwbouw, namelijk 33 decibel. Er is sprake van een kortdurend verblijf van de arbeidsmigranten van maximaal een jaar.

Geur

Zowel woningen als recreatiewoningen zijn volgens de wetgeving geurgevoelig. Dit betekent dat transformatie van recreatiewoningen naar woningen niet leidt tot belemmeringen op het gebied van geur. Omliggende agrarische of industriële bedrijven die geur uitstoten worden door transformatie niet extra belemmerd dan in de huidige situatie.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij transformatie in het bestemmingsplan wel onderbouwd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de te transformeren woningen. Als een te transformeren recreatiewoning in een geurcontour van een bedrijf ligt, verdient deze onderbouwing extra aandacht.

Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld. In Nederland zijn stikstofdioxide en zwevende deeltjes als fijn stof maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het

aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De transformatie van de woningen leidt niet tot een 'in betekende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang (minder dan 1.500 woningen) niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hierbij wordt uitgegaan van de realisatie van nieuwe woningen. In dit geval is in al sprake van recreatiewoningen met bijbehorende verkeersbewegingen, waardoor de daadwerkelijke verslechtering van de luchtkwaliteit minimaal is. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

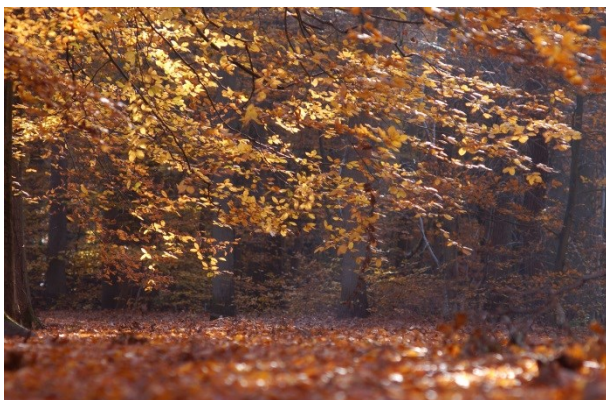
Verder voldoen de locaties van de vakantieparken aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. In het Milieubeleidsplan is een ambitie opgesteld voor het realiseren van voorzieningen voor kwetsbare groepen zoals scholen, kinderdagverblijven of verzorgingstehuizen op een minimale afstand van de A28 en de N302. Omdat op de vakantieparken geen sprake is van dit soort voorzieningen is deze ambitie niet van toepassing.

Uit inventarisatie blijkt dat er geen pluimveehouderijen zijn gelegen in de nabijheid van de parken die mogelijk de grenswaarde voor fijnstof overschrijden.

5.13 Ecologie

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De wet heeft tot doel het behouden en herstellen van de natuur. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige soorten zijn kwetsbaar. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. De wet kent twee soorten bescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming.



Gebiedsbescherming

Natura 2000

Binnen de Wet natuurbescherming zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en vormt daarmee de basis voor het Europees beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet alleen ter bescherming van

gebieden, maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Voor de Natura 2000-gebieden geldt ook de zogenaamde externe werking. Dit betekent dat ook gekeken moet worden of er negatieve effecten zijn van ontwikkelingen buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebieden die van invloed kunnen zijn. Voor Vitale Vakantieparken in Harderwijk liggen de Natura 2000-gebieden Veluwe en Veluwerandmeren in de buurt. Gelet op de afstanden tot het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. Het vakantiepark Ceintuurbaan ligt met ca 1,7 km het dichtst bij het gebied. Voor het Natura 2000-gebied Veluwe ligt dat wat genuanceerder. De vakantieparken liggen allemaal buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied. De vakantieparken liggen wel allemaal in de directe nabijheid van het gebied. De parken in het gebied De Duinen worden door het spoor en de rijksweg A28 fysiek gescheiden van het Natura 2000 gebied. De parken in het gebied Tonselse Veld liggen op korte afstand van het Natura 2000-gebied. Het feitelijk gebruik, in veel gevallen met een gedoogbeschikking, is op de parken al vrijwel volledig wonen. Door via transformatie permanent wonen toe te staan wijzigt de intensiteit van het gebruik niet. Het aantal objecten wijzigt niet. Gelet op de aard van de transformatie worden ook hier vanwege de externe werking geen effecten verwacht.

Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelzone

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het 4.2.1 Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De provincie nodigt de Gelderse samenleving uit om in de Groene Ontwikkelingszone (GO) initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan de realisatie van deze dubbele doelstelling. Vanwege de dubbele doelstelling is er in de GO ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor een uitbreiding van bestaande bedrijven, woningen en bouwwerken en andere functies. De te transformeren vakantieparken binnen Vitale Vakantieparken liggen buiten het GNN. Alle vakantieparken, met uitzondering van Slenck & Horst, liggen binnen de GO. Voor Slenck & Horst is het beleid voor de GO van toepassing, wat inhoudt dat per saldo de kernkwaliteiten niet significant aangetast mogen worden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. In grote lijnen blijft de bescherming gelijk aan de oude Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het in stand houden en bescherming van in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet hanteert het 'nee, tenzij'-principe Dit betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien beschermde dier- en plantensoorten in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De aanvraag moet onderbouwd worden met een onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde soorten.

In de nieuwe wet is daarnaast een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht is van toepassing op alle planten en dieren, ongeacht of ze wettelijk beschermd zijn. De zorgplicht houdt in dat er bij ingrepen, zoals bouwactiviteiten altijd zorgvuldig moet worden omgegaan met aanwezige planten en dieren. Schadelijke activiteiten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij de transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen binnen Vitale Vakantieparken worden geen nieuwe bouwmogelijkheden toegevoegd. Ook vinden geen ingrijpende werkzaamheden op de terreinen plaats. Voor zover is het onderdeel soortenbescherming dan ook niet van toepassing. Daar waar sprake is van nieuwe bebouwing, zoals bij de realisatie van een geluidswal en/of -scherm dient in het kader van de ruimtelijke procedure onderzoek te worden verricht naar het voorkomen van beschermde soorten en de eventuele effecten daarop.

H 6 Financiële uitvoerbaarheid

Stap 4

Financiële uitvoerbaarheid - bij functiewijziging wordt onderhandeld over voorwaarden en financiën.

Uitgangspunt:

(eventuele) Waardestijging van gronden en vastgoed door transformatie wordt ingezet voor (nieuwe) recreatieve ontwikkelingen

6.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van deze structuurvisie. De structuurvisie heeft tot doel om recreatie en toerisme in het gebied te versterken. Verouderde parken die niet meer aan de huidige eisen voor verblijfsrecreatie kunnen voldoen krijgen de mogelijkheid om te transformeren naar wonen (en in voorkomend geval naar huisvesting van arbeidsmigranten). Door het transformeren van verblijfsrecreatie naar wonen wordt harde plancapaciteit wegbestemd op locaties die niet meer geschikt of geschikt te maken zijn voor verblijfsrecreatie. Deze plancapaciteit kan mogelijk weer ingezet kan worden voor nieuwvestiging of uitbreiding van vitale vakantieparken elders. Transformatie naar wonen draagt verder alleen bij aan de doelstellingen van het project Vitale Vakantieparken als tegelijkertijd een impuls wordt gegeven aan recreatie en toerisme in de vorm van kwaliteitsverbetering in het gebied en het verbeteren van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Dit is een voorwaarde voor medewerking aan transformatie. De gemeente kan recreatie en toerisme versterken door te investeren in toeristisch-recreatieve voorzieningen en het beter ontsluiten van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen. Hiervoor is deze visie opgesteld. De kosten van deze investeringen zijn globaal geraamd. Deze kosten worden omgeslagen naar de parken waar transformatie plaatsvindt.

6.2 Kostenverhaal

Bij een ontwikkeling kunnen door de gemeente drie soorten kosten verhaald worden door de gemeente, namelijk:

- a. binnenplanse kosten
- b. kosten van bovenwijkse voorzieningen
- c. bovenplanse kosten (fondsbijdrage)

ad a. Binnenplanse kosten

De binnenplanse kosten zijn de kosten die te maken hebben met het plan zelf. Het gaat hierbij om de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het voeren van de daarbij behorende procedure, waaronder de ambtelijke kosten. Ook kosten voor de aanleg van de benodigde infrastructuur en dergelijke (voor zover die kosten door de gemeente gemaakt worden) vallen hieronder. Ten slotte valt planschade onder deze kosten.

Het verzoek om herziening van het bestemmingsplan voor een vakantiepark zal ingediend moeten worden door een rechtspersoon, die het collectief van de verschillende eigenaren binnen het plangebied vertegenwoordigt. Per plan zal worden gekeken om welke kosten het gaat. Uitgangspunt is dat de aanvrager het merendeel van de kosten voor eigen rekening neemt, zoals het opstellen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en het treffen van maatregelen. De kosten die overblijven zullen worden verhaald via anterieure overeenkomst.

ad b. Bovenwijkse voorzieningen

Sommige kosten hebben betrekking op meerdere plannen. Dit zijn de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. De gemeente voorziet geen gemeentelijke investering en hoeft zelf geen kosten te maken voor bovenwijkse voorzieningen. Kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen is niet aan de orde binnen Vitale Vakantieparken.

ad. c. Bovenplanse kosten (fondsbijdrage)

Het gaat hier om de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Dit zijn de kosten die betrekking hebben op de kwaliteitsverbetering in het gebied en het verbeteren van toeristisch-recreatieve voorzieningen, zoals aangegeven in de inleiding. Hiervoor is een fonds opgesteld. De kosten zullen worden verdeeld over die parken binnen het gebied waar sprake is van positieve waardeontwikkeling als gevolg van de transformatie.

De bijdrage voor bovenplanse kosten zal ook in de eerder genoemde anterieure overeenkomst worden opgenomen. Dit betreft alle bovenplanse kosten die genoemd worden in deze structuurvisie. Deze worden voorlopig geraamd op ca. € 4 miljoen.

6.3 Bijdrage aan fonds

Door de verbetering van de toeristisch-recreatieve voorzieningen in het structuurvisiegebied is het mogelijk om parken voor verblijfsrecreatie te transformeren naar wonen. Voor de verbetering van toeristisch-recreatieve voorzieningen wordt een fonds gevormd. Het fonds zal worden gevuld met een vereveningsbijdrage van de vakantieparken die transformeren. De projecten die gefinancierd moeten worden uit het fonds vragen in totaal om een investering van € 4.700.000, zie hiervoor paragraaf 5.3. Het gaat binnen Vitale Vakantieparken Harderwijk om de transformatie van vier parken. Dit zijn de kostendragende locaties. Het gaat om:

1. Ceintuurbaan, 88 recreatiewoningen, te transformeren naar wonen
2. Slenck & Horst, 190 recreatiewoningen, te transformeren naar wonen
3. Onze Woudstee, 232 recreatiewoningen, te transformeren naar wonen
4. De Dennenhoek, 53 recreatiewoningen (waarvan 19 vergund, maar nog niet gerealiseerd), te transformeren naar wonen en huisvesting van arbeidsmigranten.

Het fonds zal gevuld moeten worden door een vereveningsbijdrage van deze vier parken. Er wordt een verdeelsleutel gehanteerd naar analogie van het exploitatieplan. De bijdrage wordt gebaseerd op een verdeling van kosten naar rato van de inbrengwaarde. Uitgangspunt daarbij is, dat de afzonderlijke woningen naar waarde, relatief gezien, gelijkelijk profijt trekken van de maatregelen. Bij de vaststelling van de Strategienota Vitale Vakantieparken begin 2015 was al sprake was van schaduwwerking, waarbij door speculatief handelen al enkele substantieel hogere prijzen bij transacties werden waargenomen dan de WOZ-waarde. Deze transacties werken door in de WOZ-taxaties voor opvolgende jaren. De verwachting is dat deze waardeverhoging voor een deel verder geëffectueerd is ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie Vitale Vakantieparken. Een pragmatische methode om de inbrengwaarde van de bestaande recreatiewoningen te bepalen is daarom door deze te baseren op de WOZ-waarde van de objecten op 1 januari 2018. De eventuele ontwikkeling van een hotelfunctie ter plaatse van de tennisbaan en het zwembad op Slenck & Horst hoeft niet bij te dragen aan het vereveningsfonds, omdat hier sprake is van een verandering van de

ene naar de nadere recreatieve functie. Deze ontwikkeling draagt daarom op zichzelf al bij aan de doelstellingen van het project Vitale Vakantieparken.

6.4 Hoogte vereveningsbijdrage

Vereveningsbijdrage vakantieparken

Zoals hierboven beschreven zal het fonds gevuld worden door een vereveningsbijdrage per vakantiepark, gerelateerd aan het totaal aan WOZ-waardes van het park per 1 januari 2018. De totale WOZ-waarde van de vier parken gezamenlijk wordt gesteld op 100%. De totale WOZ-waarde van alle objecten per vakantiepark wordt uitgedrukt als percentage van het totaal van de vier parken: de verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel wordt toegepast op het totaalbedrag van het vereveningsfonds om de bijdrage per vakantiepark te bepalen. Het vereveningsfonds dient ter financiering van de projecten, zoals genoemd in paragraaf 5.3. De totale investering bedraagt €4.700.000. De kosten die de verschillende parken moeten maken, zoals plankosten, kosten om te voldoen aan het bouwbesluiten en de kosten voor geluidsschermen, komen volledig voor eigen rekening en spelen verder geen rol bij het bepalen van de hoogte van de vereveningsbijdrage. In onderstaand schema is weergegeven wat de vereveningsbijdrage per park is per 1 januari 2018. Dit is het bedrag dat in de anterieure overeenkomst met de parken wordt opgenomen als vereveningsbijdrage. Het is vervolgens aan de eigenaren onderling om afspraken te maken over de hoogte van de bijdrage per object en de financiering. Wel is ter indicatie aangegeven wat de bijdrage per object zou. Dit is de gemiddelde bijdrage per object, uitgaande dat iedereen meedoet met de transformatie. Als gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om maximaal 5% van de objecten buiten de transformatie te laten valt het bedrag per object hoger uit, omdat de totale vereveningsbijdrage voor het park niet wijzigt. Een andere suggestie is om de hoogte van de bijdrage per object ook te relateren aan de WOZ-waarde per object. De vereveningsbijdrage per vakantiepark wordt na 2018 jaarlijks geïndexeerd.

	<i>Ceintuurbaan</i>	<i>Slenck&Horst</i>	<i>Onze Woudstee</i>	<i>Dennenhoek</i>	
WOZ-grondslag					
aantal recreatiewoningen	88	190	232	53*)	
Totale WOZ-waarde 2018	€ 6.039.297	€ 44.698.644	€ 23.523.236	€ 14.323.837	€ 88.585.014
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 68.628	€ 235.256	€ 101.393	€ 139.479	
Vereveningsbijdrage					
Verdeelsleutel	6,8%	50,5%	26,6%	16,2%	100,0%
Vereveningsbijdrage per vakantiepark	€ 320.423	€ 2.371.548	€ 1.248.058	€ 759.971	€ 4.700.000
Indicatie bijdrage per object	€ 3.641	€ 12.482	€ 5.380		

*) Transformatie waarbij 31 particuliere recreatiewoningen, 19 vergunde, maar nog niet gerealiseerde recreatiewoningen en 3 woningen in bezit bij Vakantiepark Dennenhoek B.V. verkleuren naar Wonen in combinatie met huisvesting van 150 arbeidsmigranten.

Tabel 6 vereveningsbijdrage

Vereveningsbijdrage latere transformatie (5%)

In de structuurvisie wordt de mogelijkheid geboden om maximaal 5% van de objecten buiten de transformatie te laten. Zie hiervoor paragraaf 5.5. Als voor deze recreatiewoningen later ook een verkleuring naar wonen wordt aangevraagd is alsnog een vereveningsbijdrage. Hiervoor is een afzonderlijke doelbesteding benoemd, waar een investering van maximaal € 275.000 mee is gemoeid. Dit gaat om maximaal 30 recreatiewoningen. Omdat dit om individuele plannen in een later stadium gaat het hier wel om een vast bedrag per object. Een en ander is in onderstaande tabel weergegeven. Als het aantal recreatiewoningen per park dat buiten de transformatie blijft lager wordt dan de 5% wordt de verdeling naar rato vakantiepark over het resterende aantal recreatiewoningen verdeeld en valt het bedrag per woning dus hoger uit. De bedragen worden na 2018 jaarlijks geïndexeerd.

	Ceintuurbaan	Slenck&Horst	Onze Woudstee	Dennenhoek	
WOZ-grondslag					
aantal recreatiewoningen	5	10	12	3	
Totale WOZ-waarde 1/1/2018	€ 6.039.297	€ 44.698.644	€ 23.523.236	€ 4.323.837	€ 78.585.014
Vereveningsbijdrage					
Verdeelsleutel	7,7%	56,9%	29,9%	5,5%	1
Naar rato vakantiepark	€ 21.134	€ 156.418	€ 82.317	€ 15.131	€ 275.000
Bijdrage per object	€ 4.227	€ 15.642	€ 6.860	€ 5.044	

Tabel 7 Vereveningsbijdrage latere transformatie

6.5 Draagkracht

Door functieverandering van recreatie naar wonen ontstaat een waardestijging. Deze waardestijging is indicatief onderzocht op het niveau van het park (niet per individueel object), met uitzondering van De Dennenhoek. De resultaten zijn weergegeven in het rapport "Waardeontwikkeling recreatiewoningen gemeente Harderwijk" van Thorbecke BV (augustus 2016) (zie bijlage 9). Vanwege de schaduwwerking van de Strategienota Vitale Vakantieparken (januari 2015) wordt de waardestijging gerelateerd aan de peildatum van 1 januari 2015. Het onderzoek naar de waardestijging heeft aangetoond dat een transformatie naar wonen leidt tot een positieve waardeontwikkeling. De waardestijging van een kavel die transformeert van recreatie naar wonen wordt geschat tussen de 30% en 50%. Er is niet per se een rechtstreeks verband tussen de positieve waardeontwikkeling en het kunnen financieren van de kosten. De gemeente kan en wil geen oordeel geven over de financierbaarheid. Er kan wel gekeken worden of de kosten voor verevening in redelijke verhouding staan tot de verwachte waardestijging. Dit geeft een indicatie over de financiële draagkracht.

Op het park Ceintuurbaan bedraagt de gemiddelde vereveningsbijdrage ca. 3.500 tegenover een geschatte gemiddelde waardestijging tussen € 19.500 en € 32.500. Bij Slenck & Horst gaat het om ca. €12.250 tegenover een geschatte gemiddelde waardestijging tussen € 63.000 en €105.000. Bij Onze Woudstee gaat het om een gemiddelde vereveningsbijdrage per woning van € 5.350 tegenover een geschatte gemiddelde waardestijging tussen € 30.000 en € 50.000.

De gezamenlijke kosten om te voldoen aan het bouwbesluit, niveau bestaande bouw, en voor het geluidsscherm liggen volgens ruwe schattingen tussen de € 5.000 en € 15.000.

6.6 Financiering

Een positieve waardeontwikkeling is niet in alle gevallen meteen om te zetten in geld. De gemeente vertrouwd erop de parken op zich maximaal in te spannen om de vereveningsbijdrage zo goed mogelijk te financieren. Het is aan de parken zelf om dit te organiseren en hier onderling afspraken over te maken. Om de haalbaarheid van transformatie te vergroten wordt de mogelijkheid geboden om de vereveningsbijdrage niet in één keer af te hoeven dragen. Dit is verdedigbaar, omdat de recreatieve projecten ook niet allemaal in één keer gerealiseerd zullen worden. Dit brengt voor de gemeente wel extra administratieve lasten en financiële risico's met zich mee. Er wordt op vertrouwd dat de parken zich maximaal inspannen om deze termijn zo kort mogelijk te houden en in redelijkheid medewerking te verlenen aan garanties en zekerheidsstellingen. Een variant zou kunnen zijn in jaarlijkse gelijke termijnen over de periode vanaf anterieure overeenkomst tot 2028 (10 jaar na inwerkingtreding structuurvisie).

De realisatie van de in de structuurvisie genoemde projecten mag niet langer mag duren dan tien jaar. Daarom wordt de gelegenheid geboden om de vereveningsbijdrage te voldoen in jaarlijkse gelijke termijnen, tot maximaal tien jaar na inwerkingtreding van de structuurvisie, dus tot 2028. Om de vakantieparken verder tegemoet te komen kan het eerste jaar worden vrijgesteld, omdat dan ook de geluidsmaatregelen en maatregelen aan woning in het kader van het bouwbesluit gerealiseerd moet worden. Nadere uitwerking hiervan kan plaatsvinden in de anterieure overeenkomsten per park.

6.7 Gemeentelijke heffingen

De vraag doet zich voor of een transformatie van “recreatie” naar “wonen” gevolgen heeft voor de bewoners van de recreatiewoningen en/of voor de gemeentelijke inkomsten op gebied van gemeentelijke heffingen.

In de gemeente Harderwijk worden, afhankelijk van de situatie, de volgende gemeentelijke heffingen opgelegd aan eigenaren van recreatiewoningen.

Onroerend zaakbelasting (OZB) :

De waarde van de (recreatie)woning is bepalend voor de hoogte van de aanslag. Bij de taxatie wordt onder meer uitgegaan van het feitelijk gebruik en de waarde in het economisch verkeer waarbij de peildatum 1/1 van het vorige jaar is. De verwachte waarde stijging bij een transformatie naar wonen bedraagt 30-50%. Aangezien de aanslag OZB is gebaseerd op de waarde van de woning (onroerende zaak) zullen de inkomsten OZB toenemen.

Forensenbelasting:

De jaarlijkse heffing bedraagt ongeveer € 400,00/recreatiewoning. De heffing is alleen verschuldigd als de eigenaar niet in Harderwijk staat ingeschreven. Staat de eigenaar ingeschreven op het adres van de recreatiewoning of op een ander adres in Harderwijk wordt de aanslag niet opgelegd. Van deze inwoners van Harderwijk krijgt de gemeente overigens wel een uitkering in het gemeentefonds.

Bij een transformatie naar wonen wordt verwacht dat na verloop van tijd het overgrote deel (90-100%) van de woningen zullen worden bewoond waarbij de bewoners ook staan ingeschreven in Harderwijk. Dit betekent dat de inkomst forensenbelasting zullen wegvallen. Daar tegenover staat wel dat voor deze (nieuwe) inwoners een uitkering uit het gemeentefonds (ongeveer € 600,00/inwoner) zal worden ontvangen. Deze extra inkomsten liggen hoogstwaarschijnlijk hoger dan de wegvallende inkomst forensenbelasting.

Toeristenbelasting:

Toeristenbelasting is verschuldigd door de verhuurder bij toeristisch verhuur van een recreatieobject aan derden. De verhuurder doet aangifte van het aantal overnachtingen (nachtregistratie). Het is gebruikelijk dat aan de verhuurder aan het begin van het jaar een voorlopige aanslag wordt opgelegd met een eindafrekening na einde van het jaar op basis van het aantal werkelijke overnachtingen. Op de parken die in aanmerking komen voor een transformatie naar wonen is geen sprake van een bedrijfsmatige exploitatie, er zijn wel enkele woningen die door de particuliere eigenaar recreatief worden verhuurd en waarvoor via een forfaitair bedrag toeristenbelasting wordt betaald (voor enkele wordt ook een (nacht)registratie bijgehouden). De inkomsten toeristenbelasting van deze parken zal bij een verkleuring naar wonen wegvallen.

Rioolheffing:

De aanslag rioolheffing wordt geheven per aangesloten (recreatie)woning. Er is geen onderscheid in tarieven voor recreatie- en reguliere woningen. Transformatie naar wonen heeft dan ook geen effect op de rioolheffing.

Afvalstoffenheffing:

De aanslag wordt per woning/huishouden opgelegd. Het tarief is kostendekkend voor de door de gemeente te verrichten werkzaamheden. In de huidige situatie wordt de afvalverwerking c.q. het ophalen van het afval door en op kosten van de recreatieparken zelf geregeld. In de praktijk is dit veelal geregeld door middel van een contract met een vuilverwerker (container(s) bij ingang park). Met de parken is afgesproken dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor de afvalinzameling. Momenteel krijgen de verschillende eigenaren dan ook geen aanslag afvalstoffenheffing.

Bij een transformatie naar wonen zou dat normaliter betekenen dat iedere woning 3 containers krijgt voor gescheiden afval inzameling. De containers moeten op de ophaaldag op een centraalpunt opgesteld worden en worden daar gelegegd. Per huishouden wordt daarvoor een aanslag afvalstoffenheffing opgelegd. In de praktijk zou dat voor de parken tot een onwerkbaar situatie leiden (bijv. 200 containers op een centraal punt). Het ligt voor de hand om voor de parken de werkwijze voor appartementencomplexen te hanteren. Dat betekent dat op een centraal punt (ondergrondse) containers worden geplaatst voor de bewoners. De eenmalige kosten voor het plaatsen van de containers komen voor rekening van de eigenaren (± € 10.000,- per container voor 40 woningen). De onderhoudskosten en kosten voor vervanging en de kosten voor de afvalinzameling komen voor rekening van de gemeente en worden bekostigd uit de opbrengsten afvalstoffenheffing.

Voor wat betreft de aanslag wordt verwacht dat het aantal inschrijvingen op het adres van de voormalige recreatiewoning fors zal toenemen tot uiteindelijk bijna 100%. De kosten van afvalinzameling zullen weliswaar toenemen, maar door het *kostendekkend tarief principe* kunnen deze kosten verrekend worden in het tarief afvalstoffenheffing. Hierbij moet vermeld worden dat deze kosten verdeeld en verhaald worden op alle bestaande belastingplichtigen van de afvalstoffenheffing in de gemeente Harderwijk. De eigenaren van de voormalige recreatiewoningen zullen daarbij echter ook een aanslag afvalstoffenheffing ontvangen waardoor de totale inkomsten afvalstoffenheffing uiteindelijk zullen stijgen waarmee de extra kosten voor onder meer de inzameling kunnen worden bekostigd.

De voorkeur van de parken is echter voor het “achter de slagboom principe” waarbij de parken zelf verantwoordelijk blijven voor de afvalinzameling en verwijdering, zoals nu het geval. In dat geval zou geen aanslag afvalstoffenheffing worden opgelegd. Geen inkomsten maar ook geen kosten voor de gemeente.

Uitkering gemeentefonds:

De gemeente ontvangt per ingeschreven inwoner een uitkering uit het gemeentefonds (ong. € 600,00 per inwoner/jaar). Verwacht wordt dat na een transformatie naar wonen op termijn 90-100% van de voormalige recreatiewoningen zullen worden bewoond waarbij de bewoner(s) ook daadwerkelijk ingeschreven staan in de gemeente Harderwijk. Momenteel zal een aanzienlijk deel van de (illegale) bewoners niet in Harderwijk staan ingeschreven. Het ligt dan ook voor de hand dat het aantal inwoners van de gemeente, als gevolg van de transformatie, zal toenemen en daarmee ook de uitkeringen uit het gemeentefonds.

Samenvattend:

Als gevolg van een transformatie naar wonen vallen de inkomsten 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).