



vitale
vakantie
parken



Handreiking gemengde bestemming op vakantieparken

In het programma Vitale Vakantieparken werken elf Veluwe gemeenten samen. Deze gemeenten hebben verkend of een 'dubbelbestemming' of 'gemengde bestemming' kan helpen bij de transformatie van parken zonder duurzaam recreatief perspectief. Dit zou ook een oplossing kunnen zijn voor parken waar al sprake is van een tweeledige functie - deels recreatie en deels wonen - en waar geen van de betrokkenen dit als een probleem ziet. In deze handreiking leest u over de mogelijkheden en beperkingen van een dubbelbestemming en gemengde bestemming.

Dubbelbestemming...

In bestemmingsplannen kan een stuk grond voor bepaalde categorieën meerdere bestemmingen hebben. Dat heet 'dubbelbestemming'. Zo'n dubbelbestemming biedt extra bescherming. Denk bijvoorbeeld aan de bestemming archeologie. Die betekent dat aanvullend archeologisch bodemonderzoek moet worden verricht voordat de gemeente voor een andere bestemming een omgevingsvergunning verleent. Bij een dubbelbestemming geldt tussen de bestemmingen een rangorde.

Voor de dubbelbestemming van vakantieparken ligt het anders. De dubbelbestemming van de functies wonen en verblijfsrecreatie is namelijk principieel niet toegestaan. Er zijn maar drie categorieën dubbelbestemmingen mogelijk volgens de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen*. Wonen hoort daar niet bij. Dubbelbestemming is dus geen oplossing voor de combinatie van wonen en verblijfsrecreatie op vakantieparken.

...of gemengde bestemming?

Voor vakantieparken moeten we spreken van 'gemengde bestemming'. Deze term wordt gebruikt wanneer meerdere bestemmingen gelden op hetzelfde gebied. Bij een gemengde bestemming geldt tussen de bestemmingen geen rangorde. De menging van functies is dan het doel van de bestemming. Een gemengde bestemming is bijvoorbeeld wonen en bedrijvigheid of wonen en detailhandel. Of

wonen en verblijfsrecreatie op een vakantiepark, waarbij een object kan worden gebruikt als reguliere woning én als recreatiewoning. De gebruiker bepaalt dan zelf hoe hij het object wil gebruiken en kan voortdurend van gebruik wisselen.

Om een gemengde bestemming aan een vakantiepark toe te kennen moet het bestemmingsplan worden herzien. Daarvoor geldt een onderzoekspllicht voor alle functies die in de gemengde bestemming zijn toegestaan. In dit geval dus zowel voor verblijfsrecreatie als voor wonen. Dat maakt de procedure niet eenvoudiger dan bij een 'gewone' bestemmingswijziging.

De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland verbiedt het gebruik van de gemengde bestemming wonen en verblijfsrecreatie. In deze verordening staat namelijk dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan.



Een omgevingsvergunning biedt soms mogelijkheden

Het college van burgemeester en wethouders van een gemeente kan desondanks wonen in een recreatiewoning toestaan. Dat kan zelfs zonder wijziging van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning. Daarvoor gelden volgens het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalde voorwaarden. Zo moet bijvoorbeeld aangetoond worden dat de aanvrager al sinds 2003 in de recreatiewoning woont. Of dat de wijziging bedoeld is voor maximaal 10 jaar. Bovendien gelden de wettelijke eisen voor een reguliere woning (Bouwbesluit, Woningwet, enzovoort.).

Helpt gemengde bestemming bij transformatie?

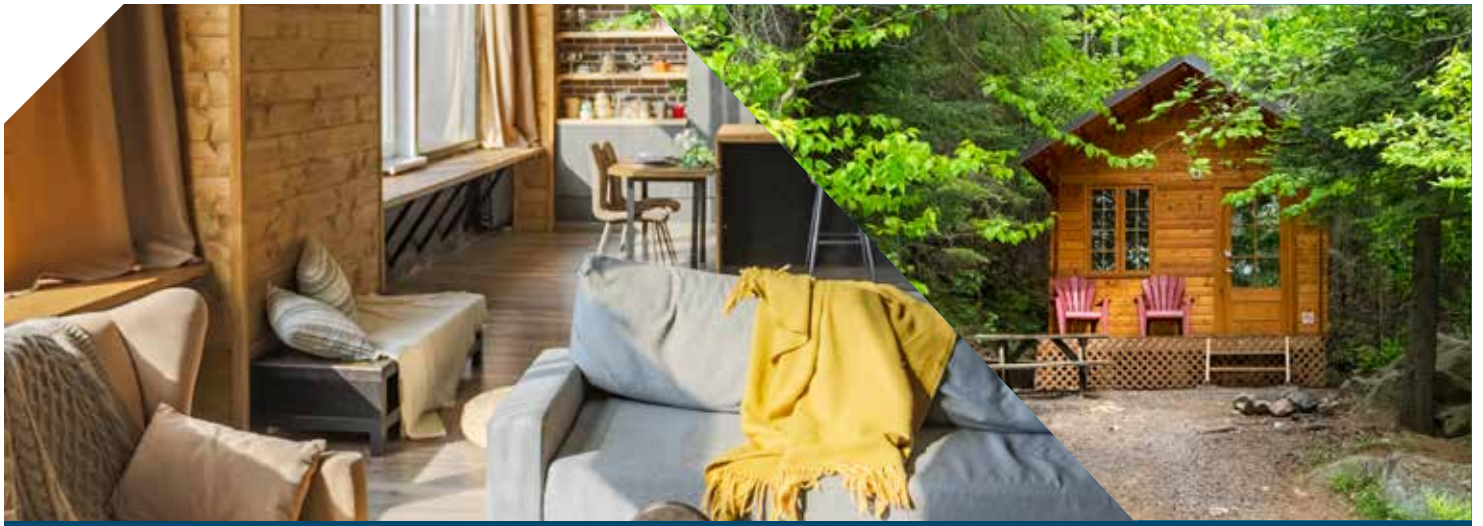
Voor vakantieparken gebruiken we dus de term 'gemengde bestemming'. Helpt gemengde bestemming bij de transformatie van een vakantiepark? De transformatie naar een woongebied wordt er niet gemakkelijker door. Bij de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan geldt namelijk een onderzoeksplicht voor alle functies die in de gemengde bestemming zijn toegestaan. Dan kan men net zo goed kiezen voor de enkelbestemming wonen. Met de enkelbestemming wordt bovendien verevening gemakkelijker. Ook is er geen strijdigheid met de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.



Mogelijke aanpassing Besluit omgevingsrecht (Bor)

In de zomer van 2021 ligt een voorstel bij de Tweede Kamer om de voorwaarden in het Bor aan te passen. Deze aanpassing zou permanente bewoning op vakantieparken sneller en eenvoudiger mogelijk moeten maken. De voorliggende aanpassing van het Bor verruimt de mogelijkheden om een omgevingsvergunning te verlenen voor permanente bewoning van recreatiewoningen. De aanpassing van het Bor heeft geen gevolgen voor de bevoegdheid van gemeenten om dit al dan niet toe staan.

Als dit voorstel wordt aangenomen komt Vitale Vakantieparken Veluwe samen met Vitale Vakantieparken Drenthe met een handreiking voor gemeenten om hen zo goed mogelijk hierop voor te bereiden.



Een gemengde bestemming van de functies recreatie en wonen biedt vanwege een aantal factoren geen toegevoegde waarde

Samengevat

De elf gemeenten van het Veluwe programma Vitale Vakantieparken hebben de toegevoegde waarde van een 'dubbelbestemming' of 'gemengde bestemming' verkend.

De dubbelbestemming van de functies wonen en verblijfsrecreatie is principieel niet toegestaan. Dubbelbestemming is dus geen oplossing voor de combinatie van wonen en verblijfsrecreatie op vakantieparken.

Bij gemengde bestemming gelden zonder rangorde meerdere bestemmingen op hetzelfde gebied. De menging van functies is dan het doel van de bestemming. Bijvoorbeeld wonen en verblijfsrecreatie op een vakantiepark. Een gebruiker bepaalt dan zelf hoe hij het object wil gebruiken: als reguliere woning of als recreatiewoning. Ook kan hij het gebruik voortdurend wisselen.

Zo'n gemengde bestemming met de functies recreatie en wonen biedt geen toegevoegde waarde. Bij de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan geldt namelijk

een onderzoeksplicht voor alle functies die in de gemengde bestemming zijn toegestaan. Dan kan men net zo goed kiezen voor de enkelbestemming wonen. Met de enkelbestemming wordt bovendien verevening gemakkelijker. Ook is er dan geen strijdigheid met de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

Dit is een informatieve publicatie van het programma Vitale Vakantieparken. We proberen de informatie zo goed mogelijk weer te geven, maar hieraan kunnen geen rechten ontleend worden. We werken volgens het principe van de creative commons. Voel je vrij om alles uit deze uitgave (en onze website www.vitalevakantieparken.nl) zo veel en zo vaak mogelijk te gebruiken. Een verwijzing naar het programma Vitale Vakantieparken Veluwe stellen we op prijs.

Juni 2021



In 2013 is de Veluwe als eerste in Nederland gestart met een integraal programma om op regionale schaal te werken aan oplossingen voor de vraagstukken die spelen op en rond de bijna 500 Veluwe vakantieparken. Het programma Vitale Vakantieparken is uitgegroeid tot een robuuste samenwerking van elf Veluwe gemeenten, de provincie Gelderland en vele andere partijen. Ons doel is het realiseren van een kwalitatief goed aanbod van parken waar recreanten graag verblijven. Nu en in de toekomst. Het programma richt zich vooral op het ontwikkelen en realiseren van instrumenten en initiatieven die gemeenten en anderen helpen bij de uitvoering.