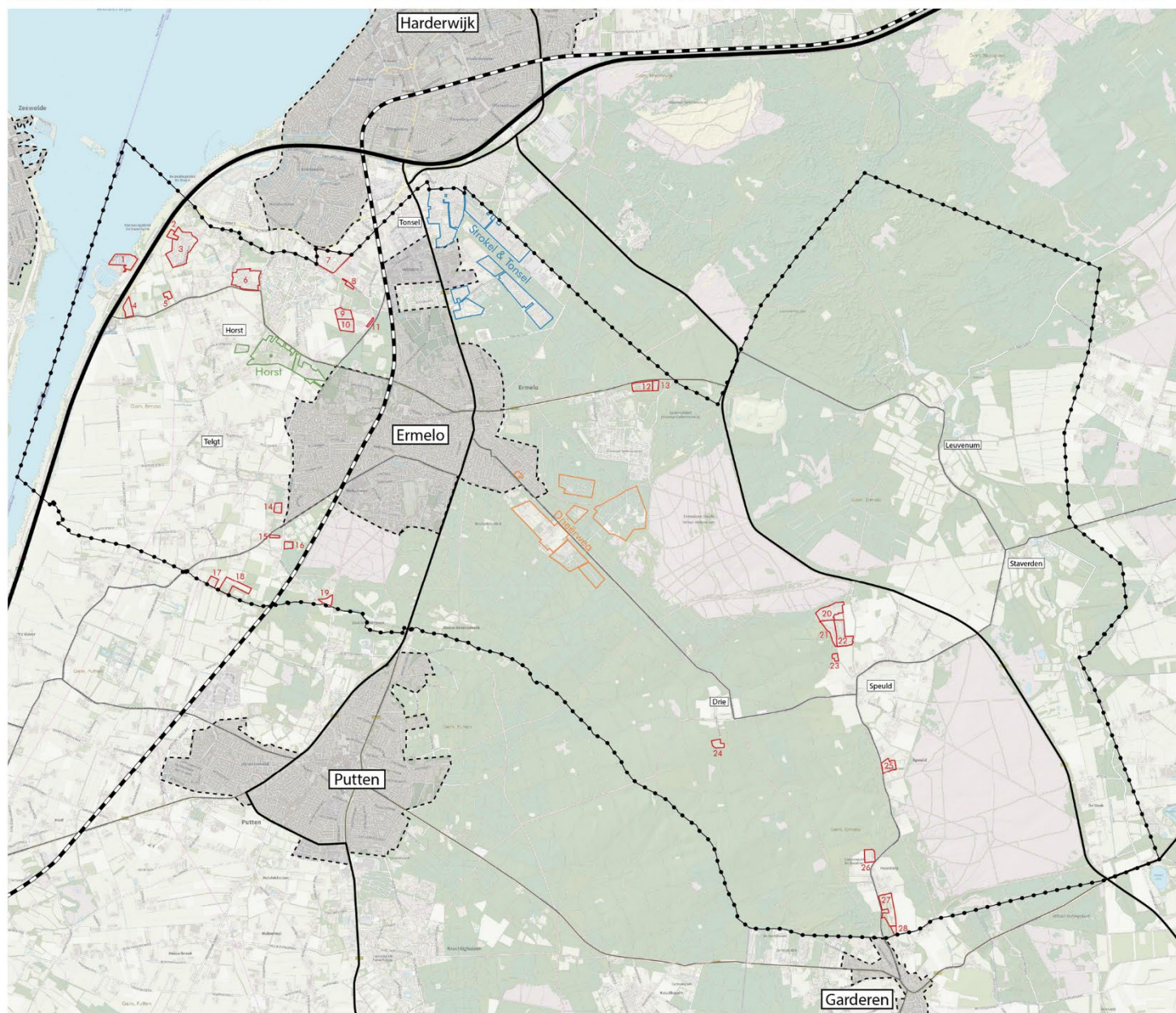


Programma Transformatiebeleid recreatieterreinen buitengebied

Vitale Vakantieparken - Gemeente Ermelo



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Programma Transformatiebeleid recreatieterreinen buitengebied
Status	Vastgesteld
Projectnummer Buro SRO:	62.01.08
Datum:	21 november 2023

Gegevens projectbetrokkenen:

Gemeente:	Gemeente Ermelo
Portefeuillehouder:	Wethouder H.C. Weidema

Opsteller Buro SRO:

Projectleider:	Ir. A. van der Mispel
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Algemeen vitale vakantieparken	4
1.2	Huidig beleid	4
1.3	Doel en aanpak van het beleid	4
1.4	Projectafbakening buitengebied	5
1.5	Participatie	6
1.6	Leeswijzer	7
2	Toekomstperspectief per park.....	8
2.1	Pakketten voor de toekomstvisie.....	8
2.2	Pakket 1: Woonpark.....	9
2.3	Pakket 2: Herstructurering.....	9
2.4	Bepalende factoren voor ontwikkelmogelijkheden.....	9
2.4.1	<i>Natuur</i>	10
2.4.2	<i>Milieuhinder</i>	12
2.4.3	<i>Ontsluiting</i>	13
2.4.4	<i>Afstand tot voorzieningen en bebouwingscluster</i>	13
2.4.5	<i>Eigendomssituatie</i>	14
2.4.6	<i>Beleid</i>	14
2.5	Maatwerk en afwijkingsmogelijkheden	14
3	Kwaliteitsverbetering op gebiedsniveau	16
3.1	Inleiding.....	16
3.2	Landschapsstructuren versterken.....	16
3.3	Routes maken.....	17
3.4	Functionele/maatschappelijke meerwaarde	17
3.5	Natuurherstel, Natuurinclusief en klimaatadaptief	17
3.6	Verduurzaming.....	17
3.7	Herstel/versterken cultuurhistorische waarde	17
4	Financiële bijdragen voor ontwikkeling van een gebied	18
4.1	Wettelijk kader kostenverhaal	18
4.2	Toelichting bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.....	20
4.3	Financiële bijdragen ten behoeve van de openbare recreatievoorzieningen	20
Bijlagen	23	
Bijlage 1:	Inventarisatiekaarten	24
Bijlage 2:	Gebiedskarakteristiek.....	25
Bijlage 3:	Pakketten toekomstperspectief parken	27
Bijlage 4:	Voorbeelden extensieve woonvorm pakket 2.....	28

1 Inleiding

1.1 Algemeen vitale vakantieparken

Met circa tachtig recreatieparken heeft Ermelo de meeste recreatieve verblijfplaatsen van de gemeenten in de Regio Noord-Veluwe. De toeristisch-recreatieve sector is dan ook van groot belang voor Ermelo. Deze sector staat echter onder druk. Vooral bij de bungalowparken met weinig recreatieve voorzieningen is sprake van teruglopende bezetting en wisselende toekomstperspectieven. Bovendien worden veel parken in de praktijk ook voor andere doeleinden gebruikt dan alleen recreatie. Deze sector staat dan ook voor een belangrijke herstructureringsopgave.

In het regionale programma 'Vitale Vakantieparken' werkt Ermelo samen met tien Noord Veluwe gemeenten en diverse andere publieke en private partners aan tal van vraagstukken over de verblijfsrecreatie. Het beoogde resultaat is het versterken van de verblijfsrecreatie op de Noord Veluwe door middel van een gezamenlijke en integrale aanpak, die gericht is op:

- het voorkomen en/of beëindigen van ongewenste situaties op de parken;
- Het verhogen van de kwaliteit en uitstraling van de verblijfsrecreatie.

Om richting te geven aan de Ermelose invulling van het regionale programma Vitale Vakantieparken is in 2016 de 'Toekomstvisie op de verblijfsrecreatie' vastgesteld door de gemeenteraad van Ermelo. Hierbij is een visie gegeven op basis van een uitgebreide analyse en gesprekken met parkeigenaren. Ook is hierin de aanpak beschreven. In de visie zijn de recreatieparken onderverdeeld in drie clusters. De overige, verspreid liggende parken vallen onder het 'buitengebied'. Per gebied is een toekomstperspectief vastgelegd. Diverse recreatieondernemers en VvE's zijn samen met de gemeente bezig om invulling te geven te geven aan het vitaal houden of maken van hun park dan wel het transformeren naar andere functies. Voortbouwend op deze toekomstvisie en de eerste ervaringen van transformaties is er vanuit de gemeente en de ondernemers behoefte aan een uitwerking van de transformatieopgave voor bepaalde deelgebieden uit de toekomstvisie. Wanneer komt een park in aanmerking voor een transformatie naar een andere functie, welke ontwikkelperspectieven zijn mogelijk en waar moet men aan voldoen zodat er sprake is van een kwaliteitsslag op gebiedsniveau, parkniveau en de accommodaties zelf. Deze aspecten worden specifiek voor de parken die in de toekomstvisie worden aangeduid als 'buitengebied' uitgewerkt in dit beleidsdocument dat aangemerkt dient te worden als een anticiperend programma zoals bedoeld in artikel 4.11 van de Invoeringswet Omgevingswet. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit anticiperende programma gelijkgesteld aan een onverplicht programma in de zin van de Omgevingswet.

1.2 Huidig beleid

De Toekomstvisie op de verblijfsrecreatie vormt voor de meeste recreatieparken de basis voor mogelijke ontwikkelingen. Dat beleid is opgenomen in de vastgestelde omgevingsvisie waardoor de kaders van toepassing blijven onder de Omgevingswet. In de omgevingsvisie is tevens opgenomen dat in afwijking van de Toekomstvisie op de verblijfsrecreatie nieuw beleid wordt ontwikkeld voor de recreatieparken in het buitengebied van Ermelo, zoals weergegeven in paragraaf 1.4. Met voorliggend beleid, dat een uitwerking vormt van de Toekomstvisie op de verblijfsrecreatie en omgevingsvisie, wordt hier invulling aan gegeven. Dit beleid bevat maatregelen en doelstellingen voor de recreatieparken in het buitengebied en vormt een (vrijwillig) programma als bedoeld in artikel 3.5 Omgevingswet.

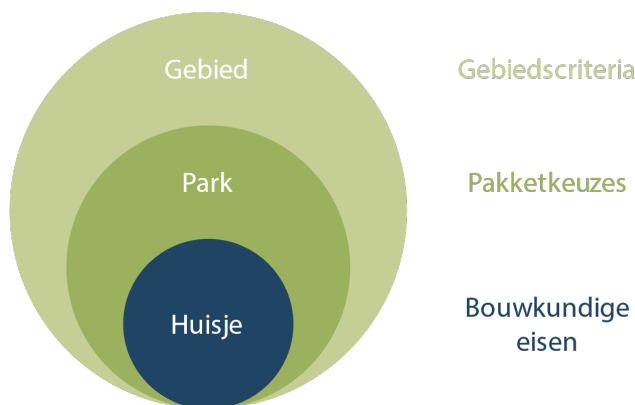
1.3 Doel en aanpak van het beleid

Rekening houdend met het huidige gebruik, de (soms) versnipperde eigendomssituatie en de actuele en verwachte marktontwikkelingen, zal het aanbod van de verblijfsrecreatie kwalitatief moeten groeien en

het aantal parken moeten afnemen. Daarom geven we de revitalisering van de sector vorm langs twee sporen:

- a. Het ontwikkelperspectief: ruimte voor groei. Hiervoor wordt een nieuw plan voor de recreatieterreinen opgesteld.
- b. Het transformatieperspectief: ruimte voor functiewijziging.

Dit beleid vertaalt zich in een aanpak die zich richt op gebiedscriteria waarmee de directe omgeving van een park wordt versterkt, het bieden van pakketten met ontwikkelingsperspectieven voor de parken zelf en een uitvoeringsstrategie waarin naar voren komt hoe we elkaar kunnen helpen om dit te bereiken.



Er wordt niet alleen gekeken naar de parken zelf en de huisjes op de parken, maar ook naar de omgeving waarin deze parken zich bevinden. Dit bepaalt namelijk in belangrijke mate welk toekomstperspectief mogelijk is voor een park. Het transformeren van een recreatiepark tot reguliere woonwijk is minder voor de hand liggend als het park ver van voorzieningen midden op de Veluwe ligt en daarmee in of dichtbij beschermd Natura 2000-gebied. Daarentegen kan een kleinschalig park tegen een bebouwingcluster of woonkern, dat momenteel veel oneigenlijk gebruik heeft, wellicht wel herstructureren naar een woonbuurt of een andere functie. Vanwege de diversiteit van de parken en afhankelijk van het gewenste toekomstperspectief is maatwerk benodigd. Het is dus niet op voorhand te bepalen of een transformatie haalbaar of wenselijk is en naar welke functies omdat dit van verschillende factoren afhangt. In de volgende hoofdstukken wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Projectafbakening buitengebied

Binnen de gemeente Ermelo zijn drie clusters van recreatieparken: Strokkel en Tonsel, Drieërweg en Kern Horst. Binnen de Toekomstvisie op de verblijfsrecreatie wordt ingegaan op de toekomstrichting van deze clusters. Voor Recreatiecluster Horst is dit toekomstperspectief verder uitgewerkt in vastgesteld beleid. Naast deze drie clusters telt Ermelo nog tientallen andere recreatieparken, deze vallen onder het 'buitengebied'. Sommige van deze parken liggen verspreid en solitair in het buitengebied, andere concentreren zich in de buurt van kernen.

Grofweg zijn in het buitengebied de volgende kleinere gebieden te onderscheiden:

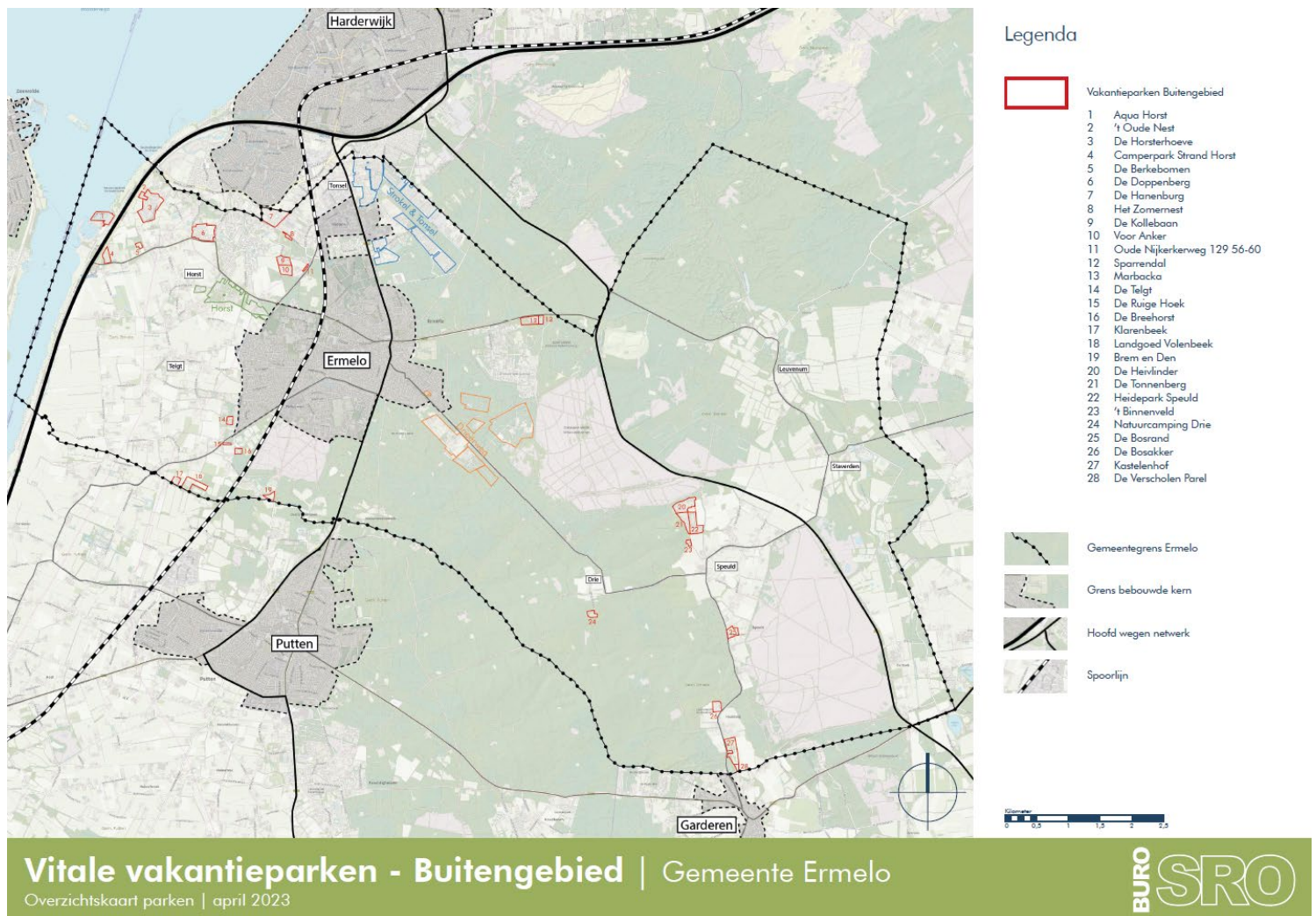
- a. Noord: rondom het terrein van 's Heeren Loo (Oude Nijkerkerweg, Julianalaan en Fokko Kortlanglaan) concentreren zich zes recreatieparken.
- b. Kuststrook: rondom Strand Horst zijn vijf recreatieparken gelegen.
- c. Speuld: grenzend aan de Ermelosche Heide zijn vier recreatieparken gesitueerd.
- d. Oost: langs de Garderenseweg richting de kern van Garderen liggen vier recreatieparken.
- e. Zuid: in de buurt van de Oude Telgterweg zijn zes recreatieparken gelegen.

De overige drie parken bevinden zich in de buurt van Drie en aan de Leuvenumseweg.

In totaal telt het buitengebied van Ermelo bijna dertig recreatieparken, de terreinen zonder vaste bebouwing zoals de boerderijcampings meegerekend. De recreatieparken hebben een grote diversiteit

aan afmetingen, gebruik en ruimtelijke uitstraling. Er zijn grote parken met een redelijke tot grote investeringscapaciteit en waar modernisering plaatsvindt. Daarnaast zijn er verouderde en kleine parken. Bij elkaar opgeteld hebben de terreinen een oppervlak van circa dertig hectare. Dat betekent een gemiddelde afmeting van circa één hectare per park, wat relatief klein is.

Voorliggend beleid betreft een uitwerking van mogelijke toekomstrichtingen van recreatieparken. Dit beleid geldt niet voor het cluster in het buitengebied in Speuld en de recreatieterreinen zonder de bestemming recreatie of waar geen bebouwing is toegestaan, waaronder de boerderijcampings. De boerderijcampings hebben een agrarische bestemming, bij een eventuele wens voor transformatie kan hier in het kader van het functieveranderingsbeleid naar worden gekeken. De eigenaren van deze recreatieterreinen zijn wel uitgenodigd voor een gesprek over hun toekomstperspectief en plannen.



1.5 Participatie

Bij de totstandkoming van dit beleid zijn de parkeigenaren betrokken. Alle betrokken parkeigenaren zijn in 2022 uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met een vertegenwoordiger van de gemeente Ermelo. Vervolgens is voorliggend beleid ontwikkeld. Hierbij is rekening gehouden met opmerkingen die tijdens de gesprekken zijn gemaakt. Deze opmerkingen hebben ertoe geleid dat onder voorwaarden meerdere functies worden toegestaan op een recreatiepark, mits er sprake is van een fysieke scheiding tussen de functies en een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt. Halverwege 2023 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor alle parkeigenaren. Tijdens deze informatiebijeenkomst is het conceptbeleid door de vertegenwoordigers van de gemeente Ermelo toegelicht. Daarna is het beleid

als ontwerpstructuurvisie ter inzage gelegd voor inspraak en ook toegestuurd aan alle parkeigenaren. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Gezien de naderende inwerkingtreding van de Omgevingswet is ervoor gekozen deze ontwerpstructuurvisie als anticiperend programma vast te stellen. Dit is een bevoegdheid van het college. De gemeenteraad is evenwel actief bij dit beleid betrokken. Voor de gemeenteraad is drie keer een informele bijeenkomst georganiseerd om de raadsleden mee te nemen in het traject en de consequenties van dit voorliggende beleid. Hiermee is het beleid ook afgestemd met de gemeenteraad.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de toekomstperspectieven van de parken aan bod en de omgevingsfactoren die bepalend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden. Hoofdstuk 3 gaat in op een kwaliteitsverbetering op gebiedsniveau en in hoofdstuk 4 wordt de financiële bijdrage beschreven.

2 Toekomstperspectief per park

2.1 Pakketten voor de toekomstvisie

Het is goed om als parkeigenaar of VvE na te denken over de toekomst. Een aantal parkeigenaren en VvE's zal tevreden zijn met de huidige situatie. Anderen zien een veranderend gebruik op het park ontstaan, staan voor een verduurzamingsopgave of hebben geen opvolging. Voorliggend beleid bestaat uit ontwikkelrichtingen en biedt kaders voor een transformatie naar wonen of andere functies. Bij een transformatie naar andere functies zal meer maatwerk worden toegepast.

Aangezien alle parken in het buitengebied van Ermelo een eigen karakter hebben en erg verspreid liggen door de gemeente, is elk park uniek. Omdat de parken zo verschillend zijn zal het toekomstperspectief ook verschillend zijn. Om overzicht te bieden in de verschillende toekomstperspectieven en hoe dit te bereiken zijn er twee verschillende pakketten samengesteld, dit zijn 'woonpark' en 'herstructurering'. Voor een toeristisch toekomstperspectief is geen sprake van een pakket omdat de huidige situatie blijft voortbestaan.

De gemeente vraagt aan de parkeigenaren of VvE's die willen transformeren een parkplan op te stellen en te kiezen voor een van de pakketten bij woonfuncties en andere functies. Aan de hand van een tiental onderwerpen kan men beschrijven hoe dit op het park nu functioneert en hoe dit verder wordt uitgewerkt bij een transformatie. De criteria waar de transformatie aan moet voldoen zijn ingedeeld in de volgende thema's:

- Functies en doelgroepen
- Stedenbouwkundige/ruimtelijke kwaliteit
- Infrastructuur en hemelwaterafvoer
- Brand en bouwveiligheid
- Openbare orde, veiligheid en handhaving
- Verkeersveiligheid en parkeren
- Duurzaamheid
- Milieu- en natuurkwaliteit
- Organisatie/overeenkomst

De keuze voor een pakket is onder meer afhankelijk van het type park, de wensen van de parkeigenaren of VvE's en de omgevingsfactoren. Daarbij gaan we uit van één park, één parkplan en één pakket, tenzij de locatie fysiek duidelijk splitsbaar is. In dat laatste geval wordt bekeken of het onder voorwaarden mogelijk is een deel van het park te transformeren of te kiezen voor een transformatie naar verschillende functies.

De gemeente voert de overleggen over het toekomstperspectief met één aanspreekpunt per park, dit is de VvE of de parkeigenaar.

In de volgende paragrafen volgt een omschrijving van de pakketten. De invulling van de onderwerpen is per pakket samengevat op enkele A3-bladen in bijlage 3. De in deze bijlage genoemde onderwerpen betreffen doelstellingen, hierbij kan maatwerk worden gehanteerd.



2.2 Pakket 1: Woonpark

Er zijn parken waarbij vanuit het gebied en/of het park gezien een transformatie naar wonen een passend ontwikkelingsperspectief is. Onder woonparken wordt het volgende verstaan: parken waarbij de hoofdstructuur, situering en bebouwing grotendeels behouden blijft en waarbij 'slechts' de bestemming wordt veranderd naar een woonbestemming. Dit pakket is alleen van toepassing op parken waar uitsluitend stenen of anderszins kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen staan. Ook moet de aanwezige (ondergrondse) infrastructuur voldoende kwaliteit bieden voor een woonbestemming. Als deze recreatiewoningen van voldoende kwaliteit zijn kunnen ze in beginsel 1 op 1 omgezet worden naar een woonbestemming. Voor chalets/stacaravans wordt dit niet wenselijk geacht. Indien er sprake is van een combinatie van chalets/stacaravans en stenen recreatiewoningen, zal bij een transformatie naar wonen gekozen moeten worden voor pakket 2 (herstructurering) omdat de bestaande structuren (deels) aangepast moeten worden.



Voor de woonparken is het noodzakelijk om een goed uitgewerkt parkplan te ontwikkelen. In dit parkplan dienen de uitgangspunten te worden verwerkt en zal men moeten aantonen hoe men de plannen wil borgen en uitvoeren. Na een door de gemeente goedgekeurd parkplan zal een overeenkomst met de gemeente worden gesloten en zal een planologische procedure worden doorlopen.

2.3 Pakket 2: Herstructurering

Parkeigenaren die het voornemen hebben om het park een nieuwe functie te geven, kunnen ervoor kiezen om het park te herontwikkelen. Dit houdt in dat de voorzieningen op het terrein (deels) worden verwijderd en er iets nieuws voor terugkomt. Ook kan het nodig zijn de verkeers-, groen- en bebouwingsstructuur van het park aan te passen. Bij dit pakket komen niet alleen losse kleinschalige woningen aan de orde maar juist ook allerlei andere extensieve woonmilieus of een combinatie van functies zoals wonen en zorg. Voor een dergelijke ontwikkeling is sprake van andere uitgangspunten dan bij een 'woonpark', zoals bij pakket één is beschreven. Bij de nieuwe "woonbuurt" blijven/vormen de bestaande kwaliteiten het uitgangspunt, vandaar dat er voldoende ruimte op het terrein moet zijn voor groen. Dat kan in sommige gevallen betekenen dat er minder woningen komen maar met een groter oppervlak. In bijlage 4 zijn suggesties meegegeven voor verschillende extensieve woonmilieus. Dit pakket en de voorwaarden die gesteld worden zullen met name betrekking hebben op 'nieuwbouw' en de samenhang binnen het gehele park. De parken die naar verwachting worden geherstructureerd zijn over het algemeen van een enkele parkeigenaar, die zal moeten komen tot een integraal plan. Hierbij is een goede communicatie met de huidige gebruikers van belang.



Bij dit pakket dient sprake te zijn van maatwerk. Het is ook mogelijk dat een park slechts gedeeltelijk wordt geherstructureerd. Afhankelijk van omgevingsfactoren als de ligging nabij Natura 2000-gebieden Veluwe en Veluwerandmeren en de afstand tot voorzieningen, wordt bekeken hoe intensief de bebouwing mag zijn. Een transformatie van een park dat nabij een Natura 2000-gebied ligt kan effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt externe werking genoemd. In sommige gevallen kan het wenselijk zijn de recreatieve functie en opstallen te laten verdwijnen en in beperkte mate iets terug te bouwen in combinatie met bijvoorbeeld een natuurontwikkeling.

2.4 Bepalende factoren voor ontwikkelmogelijkheden

Omgevingsfactoren bepalen in belangrijke mate de ontwikkelmogelijkheden. De gemeente wil hier niet te veel sturend in zijn, maar juist open staan voor goede initiatieven. Aan de andere kant kunnen er belemmeringen zijn vanuit bijvoorbeeld gasleidingen, hoogspanningsleidingen, windmolens, de ligging

nabij snelwegen of beschermde natuurgebieden waardoor bijvoorbeeld pakket 1 (woonpark) voor het gehele terrein milieutechnisch niet verantwoord is. Hierbij kan het wellicht alleen als een deel wordt omgezet naar natuur. Daarnaast kunnen er landschappelijke en stedenbouwkundige redenen zijn om niet te kiezen voor bijvoorbeeld een woonbuurt midden in een natuurgebied dat relatief slecht ontsloten is of op een grote afstand is gelegen tot voorzieningen. De navolgende paragrafen beschrijven deze omgevingsfactoren: Natuur, milieuhinder, ontsluiting, afstand tot voorzieningen/bebouwingscluster, eigendomssituatie.

In combinatie met deze omgevingsfactoren wordt ook gekeken naar het toekomstperspectief ten aanzien van recreatie. Een aantrekkelijk en goedlopend recreatiebedrijf dat bijvoorbeeld grenst aan Natura 2000-gebied en/of ver van voorzieningen ligt transformeren naar een woonwijk ligt niet voor de hand. Deze factoren zullen bij de beoordeling van plannen voor zowel pakket 1 als pakket 2 worden meegewogen voor wat er wel of niet kan.

2.4.1 Natuur

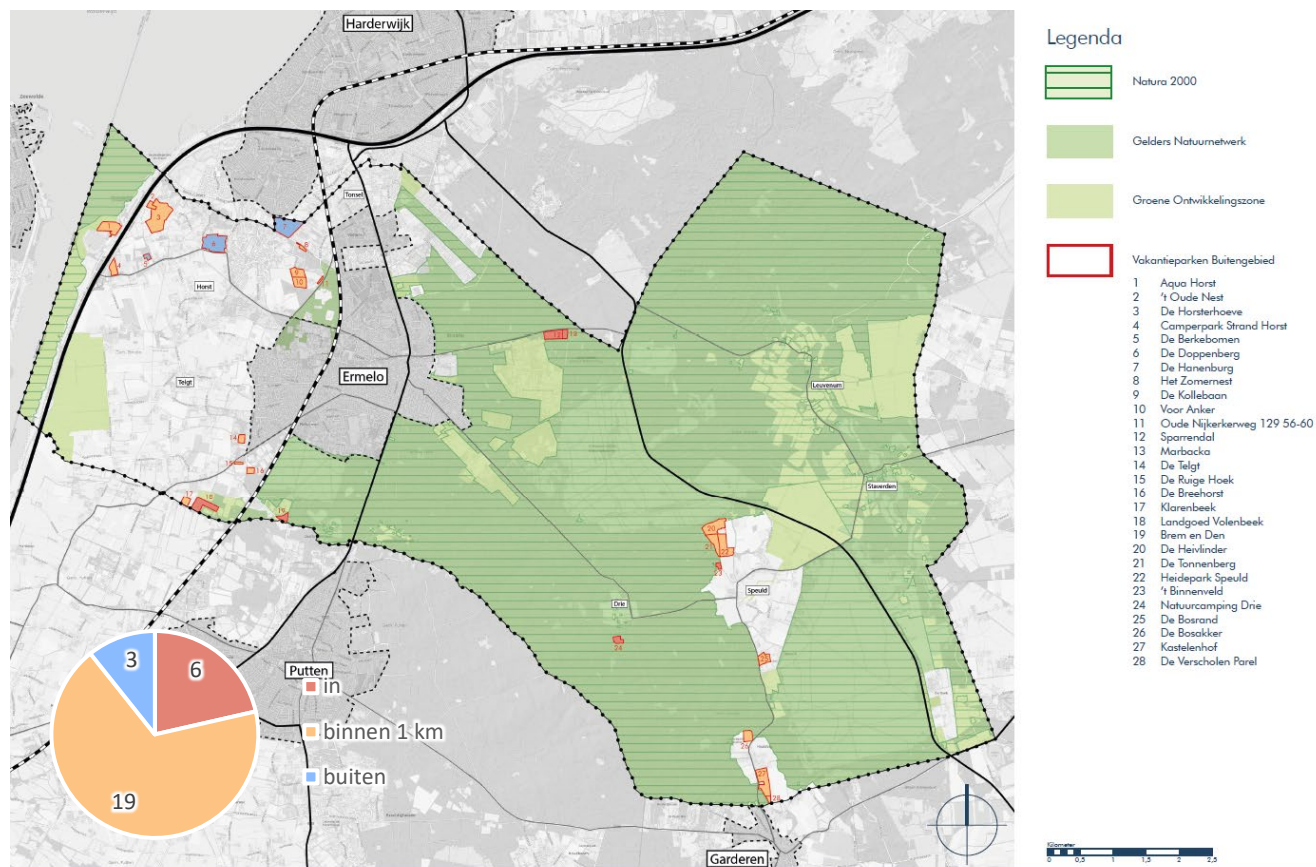
Uit de 'Toekomstvisie op de verblijfsrecreatie Ermelo':

"Ermelo is een groene gemeente en Gelderland is een groene provincie. Bijna de helft van Gelderland bestaat uit natuur. Samen met het zeer gevarieerde landschap is dit het kapitaal van Gelderland. Dat willen we graag zo houden. Diverse vakantieparken in Ermelo liggen in of grenzen aan gebieden waar sprake is van een strenge natuurbescherming. Wat wel en niet mag, wordt geregeld in diverse wetten, verordeningen en gemeentelijk beleid.

- De Wet Natuurbescherming 2017 regelt de bescherming van speciale gebieden: de Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten. Ook de bescherming van bossen en dier- en plantensoorten is hierin geregeld.
- De overige natuurgebieden die in het Gelders Natuurnetwerk oftewel GNN liggen, zijn beschermd via de ruimtelijke ordening.
- Bomen worden binnen en buiten de bebouwde kom beschermd door de gemeentelijke kapverordeningen of, zoals in Ermelo het geval is, door de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).
- Overig gemeentelijk beleid waaronder de Groenvisie, de Heidevisie, het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ermelo en Putten samen (LOP) en het beleid met betrekking tot groen- en natuurinclusief bouwen."

De provincie heeft de regie over het natuurbeleid in de regio, terwijl voorheen de rijksoverheid voor de meeste aspecten verantwoordelijk was.

Afhankelijk van de omgevingsfactoren, komt het park in aanmerking voor één of beide ontwikkelpakketten. Valt het park onder de beschermde gebieden, dan kunnen de mogelijkheden tot transformeren en ontwikkelen beperkt zijn. Dit neemt niet weg dat juist deze parken ook grote kansen hebben en de recreatieve sector juist gebruik kan maken van de optimale ligging in de natuur. Onderstaande afbeelding laat zien waar de verschillende parken liggen ten opzichte van Natura 2000-gebied Veluwe en Veluwerandmeren, de Groene ontwikkelzone (GO) en het Gelders natuurnetwerk (GNN).



Vitale vakantieparken - Buitengebied | Gemeente Ermelo

Beschermde ecologie | april 2023

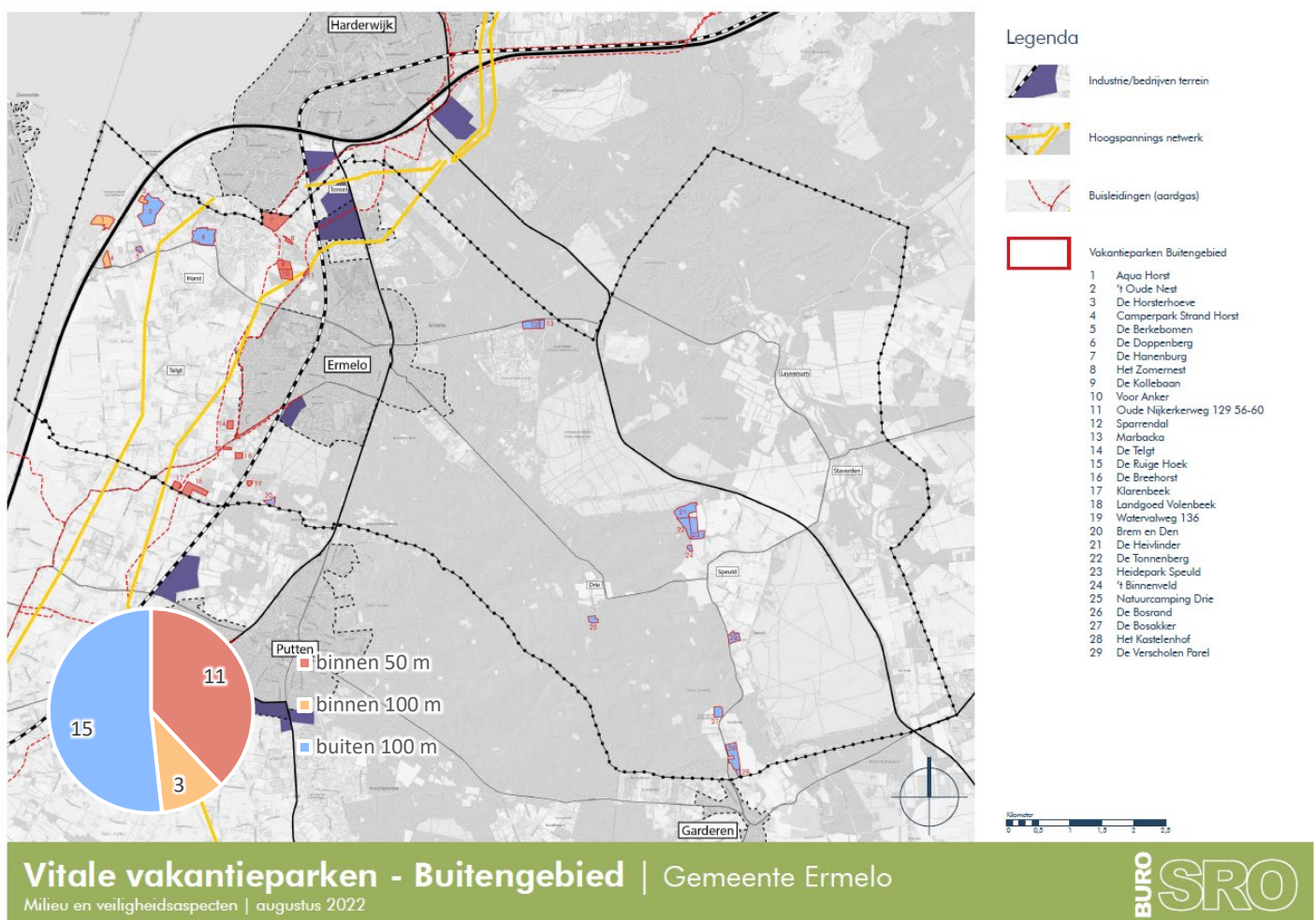
BURO SRO

2.4.2 Milieuhinder

Veel vakantieparken in Ermelo bevinden zich in de directe nabijheid van andere functies zoals wonen, verkeer en bedrijvigheid. Om onderlinge overlast te minimaliseren worden hierover bepalingen opgenomen in de Omgevingswet (tot op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet heet dit de Wet milieubeheer). In de hierop volgende afbeelding zijn de belangrijkste belemmeringen weergegeven:

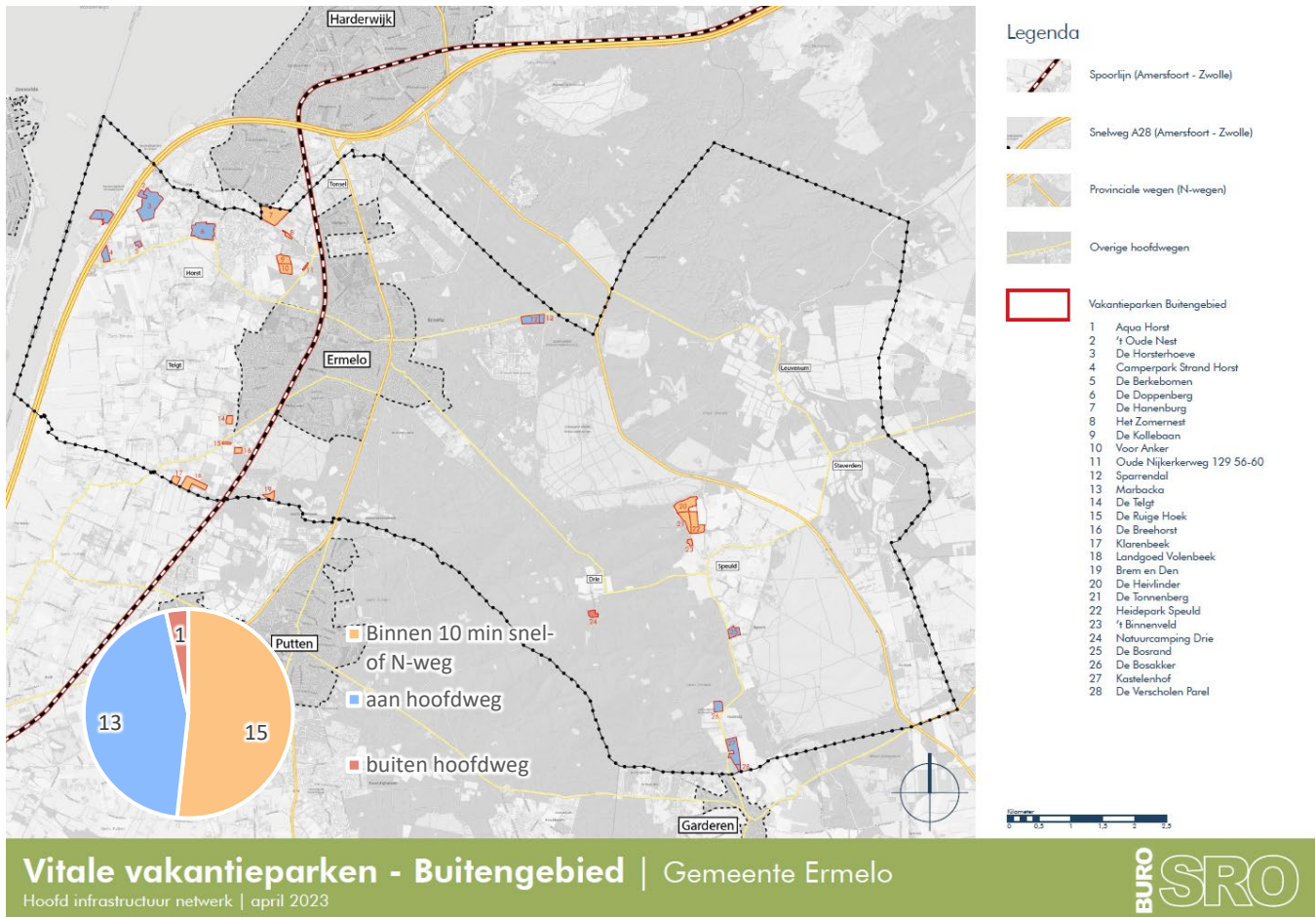
- Hoogspanningszones en andere (boven- en ondergrondse) kabel- en leidingtracés waar sprake is van veiligheidscontouren.
- Zones langs (rijks)wegen en spoorlijnen waar sprake is van geluidscontouren.
- Aangrenzende en nabijgelegen bedrijven (ook recreatiebedrijven/parken) waar sprake is van milieuhinder (inwaartse en uitwaartse zonering).

Bij veel van deze belemmeringen gelden bij recreatiewoningen andere eisen dan bij woonwijken. In de praktijk zal dit erop neer komen dat als de recreatiebestemming in de invloedszone van een van deze aspecten ligt, de transformatiemogelijkheden beperkter zullen zijn. Zo is bij meerdere vormen van milieuhinder permanente bewoning niet mogelijk. Dit wordt geregeld in de Omgevingswet (nu nog de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Onderstaande verbeelding toont de aanwezige hoogspanningsleidingen, buisleidingen en bedrijventerreinen. Hiernaast zijn er nog diverse (agrarische) bedrijven in het buitengebied aanwezig die een rol kunnen spelen bij de mogelijkheden voor een transformatie.



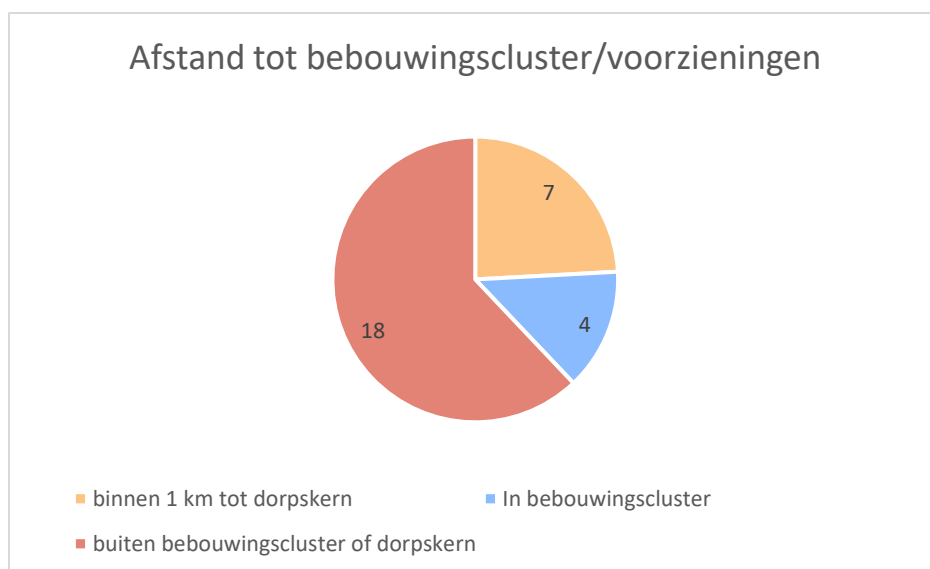
2.4.3 Ontsluiting

De bereikbaarheid en ontsluiting van het recreatiepark zijn omgevingsfactoren die van invloed kunnen zijn op de ontwikkelmogelijkheden. Als een park intensiever wordt gebruikt doordat het (toekomstige) gebruik leidt tot meer verkeersbewegingen, dan is het belangrijk dat deze parken goed en veilig bereikbaar zijn. In de volgende afbeelding zijn de grootste wegen en de spoorweg in de gemeente Ermelo aangegeven in relatie tot de recreatieterreinen in het buitengebied. Onderstaande afbeelding toont de spoorlijn en hoofdwegen.



2.4.4 Afstand tot voorzieningen en bebouwingscluster

De pakketten voor transformatie zijn in meer en mindere mate passend bij de omgeving. De afstand tot lokale voorzieningen of het dichtstbijzijnde dorp speelt hier zeker in mee. Zo zijn er parken die geheel geïsoleerd midden in een natuurgebied liggen en waar gasten voor de dichtstbijzijnde voorziening of dorp een paar kilometer moeten rijden. Hier ligt transformatie naar een (intensieve) woonbuurt minder voor de hand. Bij de parken die dicht tegen de bebouwde kom/bebouwing aan liggen, is een keuze voor een transformatie naar een andere functie meer voor de hand liggend.



2.4.5 Eigendomssituatie

De eigendomssituatie heeft vaak een grote invloed op de ontwikkelmogelijkheden. Dit aspect is geen omgevingsfactor, maar heeft betrekking op de verandermogelijkheden. Een recreatiepark dat in eigendom is bij één parkeigenaar maakt het proces van transformatie eenvoudiger dan wanneer sprake is van een uitgepand park en daarmee een versnipperde eigendomssituatie. De gemeente voert de gesprekken met de parkeigenaren en VvE's. In het geval van versnipperd eigendom, wordt een uitgangspunt gehanteerd van negentig procent consensus onder de verschillende grondeigenaren om een parkplan doorgang te laten vinden. Op deze manier wordt geborgd dat ten minste negentig procent van de recreatiewoningen een andere functie krijgt en er geen menging van bijvoorbeeld wonen en recreatie ontstaat. Meerdere functies op een park zijn bij een duidelijke fysieke scheiding onder bepaalde voorwaarden wel toegestaan.

2.4.6 Beleid

Bij de ontwikkelmogelijkheden is naast bovenstaande factoren ook ander beleid van belang. In de Omgevingsvisie is al voorgesorteerd op het ontwikkelen van nieuw beleid voor de recreatieparken in het buitengebied. Met voorliggend beleid wordt hier invulling aan gegeven. Bij de parkplannen die na vaststelling van het beleid worden gemaakt, mag geen sprake zijn van strijd met hogere regelgeving, waaronder provinciaal beleid. Daarnaast kan lokaal of regionaal beleid van invloed zijn op de ontwikkelmogelijkheden. Met name bij pakket 2: herstructurering zullen woningen worden toegevoegd. Hierbij speelt het woonbeleid een belangrijke rol. Zo zal voldaan moeten worden aan de Verordening sociale woningbouw. Ook kan het Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde (2022) waarin de woonbehoefte is weergegeven, invloed hebben op de mogelijkheden voor transformatie.

2.5 Maatwerk en afwijkingsmogelijkheden

Bij het toetsen van de parkplannen bepalen enerzijds bovenstaande factoren wat er op een park aan mogelijkheden wordt geboden. Anderzijds wordt getoetst aan de criteria behorende bij de gekozen pakketten zoals deze in paragraaf 2.2 en 2.3 zijn beschreven. Tot slot wordt er naar een meerwaarde op gebiedsniveau gekeken dat in het volgende hoofdstuk is beschreven.

Het is belangrijk om een integrale verbetering te bereiken voor een lange termijn met de transformatie van een recreatiepark. Hierbij dient ook een mate van realiteitszin te worden betrokken. Het is niet de bedoeling om tot een 'afvinklijstje' te komen bij het toetsen van het parkplan. De inspanning om het hoogst haalbare te halen is per park maatwerk.

Het college maakt uiteindelijk een integrale afweging om al dan niet mee te werken aan een parkplan waarbij kan worden afgeweken van de gestelde criteria. Bij een dergelijke afweging worden verschillende belangen betrokken. Onder andere de belangen van de aanvrager, de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden, de stedenbouwkundige, milieukundige, planologische en verkeerskundige belangen. Ook kan het college aanvullende eisen stellen voor bijvoorbeeld de (perceels)inrichting, sloop, situering, gebruik, termijnen, vormgeving, materiaal- en kleurgebruik etc.

3 Kwaliteitsverbetering op gebiedsniveau

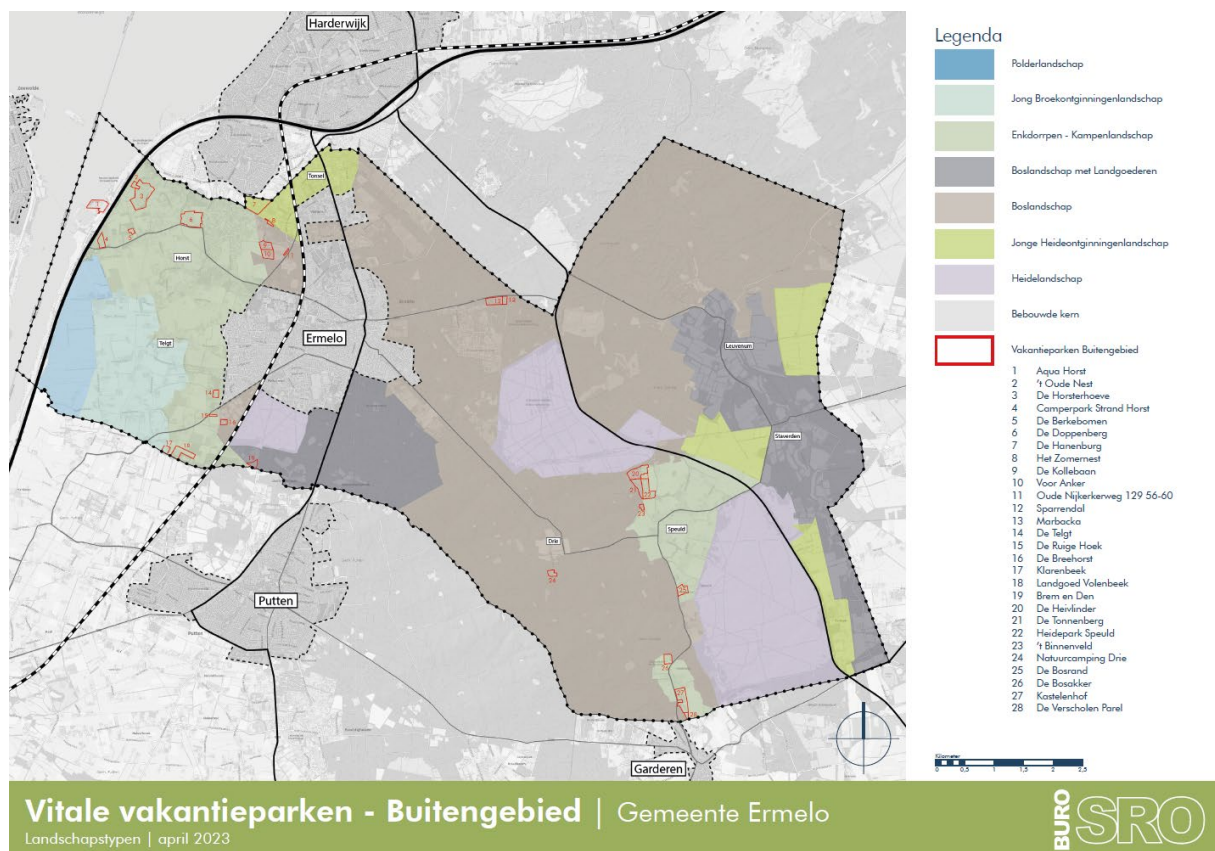
3.1 Inleiding

Naast de criteria passend bij de ontwikkelrichting van de parken (pakketkeuzes) zijn er gebiedscriteria opgesteld die ervoor moeten zorgen dat de toekomstige ontwikkeling aansluit bij de kenmerken van het omliggende gebied en waar mogelijk tot een meerwaarde leidt. Hiermee ontstaat een kwaliteitswinst niet alleen op huisjes- en parkniveau, maar ook op gebiedsniveau. In een op te stellen parkplan zal locatiespecifiek moeten worden gekeken welke meerwaarde er te halen is.

Daarnaast kan sprake zijn van het aanpassen of realiseren van bovenwijkse voorzieningen zoals een ontsluitingsweg of fietspad. Hierover worden nadere afspraken gemaakt met de gemeente die in een anterieure overeenkomst worden geborgd. De navolgende uitgangspunten leiden tot een versterking van de kwaliteiten in de omgeving.

3.2. Landschapsstructuren versterken

Met een ontwikkeling is het van belang dat gekeken wordt hoe het plan past in het landschap. Met een landschappelijk inpassingsplan kan inzicht worden gegeven in hoe onder andere de randen van een park worden vormgegeven. Daarnaast kan er meerwaarde worden behaald met het versterken van of investeren in bijvoorbeeld de aanplant van bomen langs de toegangswegen om boomstructuren te versterken of het realiseren van een heideveld. Binnen het park is het eveneens relevant om te kijken naar de gebiedskenmerken, bijvoorbeeld een onregelmatige verkaveling of rechtlijnige verkaveling of het soort bomen dat past bij het landschapstype. De landschapskarakteristieken zijn beschreven in bijlage 2. De wijze van versterken van dit landschap is beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Putten en Ermelo samen. Onderstaande verbeelding laat de verschillende landschapstypen zien.



3.3 Routes maken

Over het algemeen zijn recreatieparken niet vrij toegankelijk en kan het terrein een obstakel in een voet- of fietsnetwerk zijn. Met de transformatie van een recreatiepark kan dit juist worden aangegrepen om nieuwe routes te maken. Hiermee ontstaan er bijvoorbeeld ommetjes voor de mensen op het park en voor de omwonenden. Als een park richting een woonfunctie gaat zal het een vereiste zijn dat het terrein een meer openbaar karakter krijgt. Ook kan geïnvesteerd worden in het opknappen van fiets- en/of wandelpaden, realiseren van klompenpaden en het realiseren van veilige(re) oversteekplekken.

3.4 Functionele/maatschappelijke meerwaarde

Bij een eventuele functieverandering of herstructurering kan ervoor gekozen worden om ook maatschappelijke voorzieningen te integreren in het plan. Hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van een zorgfunctie, school, woon-werkcombinatie, dagrecreatieve functie, toeristisch overstappunt en dergelijke. Deze functie zal wel moeten passen in de omgeving met betrekking tot bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking en geluid.

3.5 Natuurherstel, Natuurinclusief en klimaatadaptief

Een parkeigenaar kan besluiten om (een deel van) het park te saneren en een deel om te zetten naar natuur of eventueel aangrenzende gronden om te zetten naar natuur. Andere ingrepen die bijdragen aan de natuur, zowel op het park als daarbuiten, zijn bijvoorbeeld het bieden van nestgelegenheden, het planten van inheemse bloemen, struiken, hagen en bomen ter bevordering van een grotere biodiversiteit en het aanleggen van kruiden en bloemrijke graslanden. De gemeente heeft hiervoor beleid opgesteld op basis waarvan een verplicht aantal punten voor maatregelen op het gebied van groen en natuurinclusief bouwen moet worden behaald. Extra meerwaarde kan worden bereikt als bij de inrichting invulling wordt gegeven aan 'groene vingers'/'natuurlijke corridors' waardoor de flora en fauna van het ene gebied actief wordt verbonden met die van een ander gebied. Bomen en groen gaan bovendien hittestress tegen. Het verminderen van het percentage verharding door bijvoorbeeld halfverharding en de realisatie van grasdaken draagt ook bij aan het voorkomen van hittestress.

Het afkoppelen en bergen van hemelwater biedt kansen voor het voorkomen van wateroverlast en droogte. In het plan zullen dergelijke ingrepen zoveel als mogelijk geïntegreerd worden op het park of in de omgeving.

3.6 Verduurzaming

Met betrekking tot het verduurzamen van de (recreatie)woningen kunnen duurzaamheidsmaatregelen op het gebied van energieopwekking en energiegebruik worden getroffen. Naast de wettelijk noodzakelijke eisen kan gezocht worden naar een plus, denk hierbij aan duurzaam bouwen en hergebruik van materialen en het isoleren en gasloos maken van de bestaande recreatiewoningen.

3.7 Herstel/versterken cultuurhistorische waarde

Op cultuurhistorisch vlak kan er ook sprake zijn van een sterke kwaliteitswinst. Denk hierbij aan het zichtbaar maken van historische routes of archeologische vindplaatsen, het versterken van landgoederen en stedenbouwkundig waardevolle ensembles. In de buurt van de recreatieterreinen is hiervan beperkt sprake. Als een plan wordt ingediend kan dit nader onderzocht worden.

4 Financiële bijdragen voor ontwikkeling van een gebied

4.1 Wettelijk kader kostenverhaal

De Omgevingswet treedt, na diverse malen te zijn uitgesteld, op 1 januari 2024 in werking. Rond het thema 'kostenverhaal en verevening' komen er wijzigingen in het wettelijke systeem ten opzichte van de huidige wet- en regelgeving. In deze paragraaf wordt daarom op zowel het huidige systeem onder de Bro en de Wro uitgegaan alsmede onder de Omgevingswet. Aangezien dit programma vanaf 1 januari 2024 werking heeft onder de Omgevingswet, is aangesloten bij de systematiek uit de Omgevingswet.

Wanneer een private initiatiefnemer op eigen grond een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dan wel artikel 8.13 Omgevingswet (geldend na inwerkingtreding Omgevingswet) wil ontwikkelen en realiseren, is in beginsel sprake van een 'aangewezen bouwplan' waarvoor de gemeente op grond van de wet kosten moet verhalen. Overleg met de gemeente is hierbij noodzakelijk om te bepalen onder welke condities dat plan gerealiseerd kan worden. Aan gemeentezijde ontstaan hierdoor allerlei kosten, bijvoorbeeld vanwege de benodigde inzet van het ambtelijk apparaat, het moeten doen of controleren van onderzoeken of het aanleggen van de openbare ruimte. Dergelijke kosten (willen en) moeten gemeenten verhalen op de ontwikkelaar via toepassing van de afdeling 6.4 Grondexploitatie uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na inwerkingtreding van de Omgevingswet gebeurt dit op basis van afdeling 13.6 en 13.7 van de Omgevingswet. Voornoemde afdelingen van de Wro en de Omgevingswet maken het mogelijk om kosten voor gebiedsontwikkeling contractueel, dus zowel publiek- en privaatrechtelijk, te verhalen.

Gebiedsontwikkeling, zoals de transformatie van recreatieterreinen, brengt kosten met zich mee. Omdat de recreatieparken profiteren van de transformatie en bijbehorende kwaliteitsimpuls vindt er een kostenverrekening plaats voor de gebiedsontwikkeling. Hierbij wordt gekeken naar de juiste verhouding in relatie tot de investeringen van het recreatiepark in kwaliteitsverbetering en de kosten die de gemeente maakt.

Bij een gebiedsontwikkeling tot op moment van de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan de gemeente vier soorten kosten verhalen:

1. Binnenplanse of gebiedseigen kosten, dit zijn kosten die te maken hebben met het gebied zelf, bijvoorbeeld voor het opstellen van een bestemmingsplan, ambtelijke kosten, kosten voor de aanleg van infrastructuur en planschade (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro).
2. Bovenwijkse voorzieningen, dit zijn kosten ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen die betrekking hebben op meerdere gebieden, zoals een rotonde of een ontsluitingsweg (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro aangevuld met artikel 6.13 lid 6 Wro).
3. Bovenplanse kosten, dit zijn 'kosten' die betrekking hebben op verevening van bepaalde gebiedsontwikkelingen, zoals het verevenen van sociale woningbouw of revitalisering van bedrijventerreinen (artikel 6.13 lid 7 Wro).
4. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, dit zijn investeringen in de kwaliteitsverbetering van een (gemeentelijk) grondgebied zoals fietspaden, wandelpaden, recreatieve voorzieningen en dergelijke (artikel 6.24 lid 1 onder a Wro).

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt dit anders. Verevening en kostenverhaal worden in de nieuwe structuur van de wet losgetrokken; er is een afdeling kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen (Afdeling 13.6 Ow) en een afdeling financiële bijdragen voor ontwikkeling van een gebied (Afdeling 13.7 Ow). Net als onder het huidige stelsel ligt ook onder de Omgevingswet het primaat bij de anterieure overeenkomst. Dat betekent dat betrokken private partijen en de gemeente eerst onderzoeken of verplicht kostenverhaal en het verhalen van bijdragen mogelijk is door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Behoort dat niet tot de mogelijkheden, moet de gemeente het verplichte kostenverhaal publiekrechtelijk via het omgevingsplan borgen. Onder de Omgevingswet is de gemeente verder bevoegd om een publiekrechtelijk afdwingbare bijdrage aan een ontwikkelaar te vragen. In het nieuwe stelsel onder de Omgevingswet kunnen zich bij transformatie en herstructurering van recreatieparken de volgende situaties voordoen:

1. De anterieure overeenkomst voor kostenverhaal (art. 13.13 Ow) en afspraken over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied (art. 13.22 Ow);

In een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen bouwactiviteiten en aangewezen activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie (als bedoeld in artikel 13.11 Ow), het zogenaamde verplichte kostenverhaal. In een anterieure overeenkomst kunnen daarnaast op grond van artikel 13.22 financiële bijdragen voor ontwikkeling van een gebied worden overeengekomen. Dit is mogelijk als sprake is van activiteiten waar verplicht kostenverhaal mogelijk is (aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit), maar deze zijn uitgebreid met een aantal andere activiteiten. Deze lijst staat in artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit. Expliciet is hier door de wetgever nu het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie van een recreatiewoning voor permanente bewoning genoemd. Voor (onder andere) die categorie kan de gemeente in een anterieure overeenkomst contracteren over een financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied.

2. Er is sprake van publiekrechtelijk kostenverhaal, waaronder eventueel ook het verhaal van financiële bijdragen waarbij de basis voor dit verhaal ligt in een bepaling in het omgevingsplan (art 13.23 Ow);

Zonder anterieure overeenkomst is de gemeente verplicht om kosten publiekrechtelijk te verhalen door aanwijzing van een kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor de buitengeplanse omgevingsplanactiviteit. Vergelijkbaar met hoe dit (naar huidig recht) onder de Wro was geregeld. Aanvullend op het verplicht kostenverhaal, kan de gemeente een publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage vragen. Daarvoor is vereist dat sprake is van functionele samenhang tussen de activiteit en de ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. Artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit bevat een lijst van ontwikkelingen waarvoor een bijdrage gevraagd kan worden: zowel maatregelen op het terrein van natuur-, landschap, recreatie, kwaliteit van watersystemen en infrastructuur kunnen onder meer hiervoor worden aangewezen.

3. De posterieure overeenkomst voor kostenverhaal en financiële bijdragen

Net zoals onder het oude stelsel van de Wro en het Bro, blijft het ook mogelijk een posterieure overeenkomst te sluiten over kostenverhaal. Daarin kunnen ook afspraken over financiële bijdragen voor ontwikkeling van een gebied worden gemaakt. Deze overeenkomst is net als de anterieure overeenkomst gebaseerd op artikel 13.13 Ow en het vragen van een financiële bijdrage op artikel 13.22 Ow. Kenmerkend aan de posterieure overeenkomst is dat de regels voor het publiekrechtelijke kostenverhaalsgebied leidend zijn.

Hierna wordt slechts een toelichting gegeven op de financiële bijdrage voor ontwikkeling van een gebied, zowel in het privaatrechtelijke als het publiekrechtelijke spoor. De overige kosten komen in het kader van de planologische procedure aan bod, dit zal vragen om maatwerk per locatie.

Op grond van artikel 13.22 van de Omgevingswet kunnen voor bepaalde in artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit aangewezen activiteiten een anterieure overeenkomst worden gesloten met daarin afspraken over de financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied op basis van een programma. In artikel 8.20 lid c van het Omgevingsbesluit gaat het om aangewezen activiteiten waarbij een nieuwe functie wordt toebedeeld. Het *‘gebruik van een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning’* is hierbij als activiteit genoemd waarbij gecontracteerd kan worden over een vereveningsbijdrage voor ontwikkelingen van een gebied (artikel 8.20 lid c sub 3 Omgevingsbesluit).

Verder kan op grond van artikel 13.23 Ow publiekrechtelijk een financiële bijdrage voor ‘kostenvragers’ als bedoeld in artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit worden gevraagd als sprake is van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 (en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit).

Om financiële bijdragen (zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk) te mogen vragen, geldt als voorwaarde dat sprake is van functionele samenhang tussen de activiteiten en de ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd en dat er een basis ligt in een omgevingsvisie of een programma. Door de

voorliggende aanpak in het programma van en voor de recreatieparken is die samenhang goed zichtbaar en wordt voldoende basis voor het vragen van financiële bijdragen in een programma neergelegd.

4.2 Toelichting bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

De huidige wet geeft in artikel 6.24 Wro gemeenten de mogelijkheid om met een private initiatiefnemer van een ontwikkeling een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling overeen te komen. Deze bijdrage kan bestemd worden voor een belangrijke, maatschappelijk functie die expliciet is benoemd in de structuurvisie. In de structuurvisie wordt de koppeling tussen de opgave en ontwikkelingen aangegeven en onderbouwd. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt in een overeenkomst over een planologische wijziging te bepalen dat door de ontwikkelaar ook andere ruimtelijke en maatschappelijke belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen worden gedekt/gefinancierd.

De Wro spreekt over bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling. De invoering van de Omgevingswet heeft invloed op de (juridische) beleidskaders waarbinnen dit voorliggende beleid valt. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, blijft het vragen van een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling mogelijk op grond van artikel 13.22 Ow. De Omgevingswet spreekt over een bijdrage aan de ontwikkeling van een gebied. Dat is een ruimere formulering dan onder de Wro, waarbij de ruimtelijke component dus minder prominent is. Hierbij kan dus voor ook niet ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage worden overeengekomen, mits de ontwikkeling van het gebied hierbij gebaat is.

4.3 Financiële bijdragen ten behoeve van de openbare recreatievoorzieningen

Vanuit het programma Vitale Vakantieparken wordt zoals eerder in dit beleid aangegeven vanuit twee sporen gewerkt aan de vitalisering van de sector: door middel van (her)ontwikkeling van het bestaande recreatieve product om het zo toekomstbestendig te maken en door middel van transformatie van de recreatieterreinen. Op deze manier kan de kwaliteit van de recreatieve sector behouden blijven dan wel verbeteren. De gemeente Ermelo vraagt bij transformatie van bestaande recreatieparken een financiële bijdrage voor de ontwikkeling van gebieden. Die bijdrage wordt besteed aan de (her)ontwikkeling van het recreatieve product in de gemeente. Dit voorliggende programma biedt de grondslag voor het vragen van een dergelijke financiële bijdrage. Er zal bij transformatie niet meer verhaald worden dan de totale opbrengsten minus de waardevermeerdering na aftrek van totale kosten in het gebied.

De samenhang tussen de activiteit waarvoor een bijdrage wordt gevraagd en de ontwikkeling waar de bijdrage aan wordt besteed, wordt als volgt onderbouwd. Bij een transformatie van recreatie naar een andere functie zoals wonen, worden recreatieobjecten aan het recreatieve aanbod onttrokken. Voor eigenaren van een recreatiewoning betekent de functiewijziging vaak een positieve waardeontwikkeling van het object/de grond en extra gebruiksmogelijkheden. Om het verlies van de recreatieve objecten en dit planologisch nadeel ten aanzien van toerisme en recreatie te compenseren, storten initiatiefnemers een bijdrage in het gemeentelijk fonds voor recreatievoorzieningen. Deze afspraak zal bij de start van de ontwikkelingen worden vastgelegd in een te sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Vanuit dit fonds worden maatregelen gefinancierd die zorgen voor een verbetering van het toeristisch-recreatief product van de gemeente in functioneel, kwalitatief en/of economisch opzicht. Doordat de bijdrage bestemd is voor deze maatregelen, is er aldus sprake van concrete samenhang tussen (de gevolgen van) het verlies van recreatieobjecten en de maatregelen die getroffen worden ter compensatie hiervan. Deze bijdrage staat los van de bijdragen voor onder meer de planologische procedure en eventuele bovenwijkse voorzieningen zoals het aanleggen of verbeteren van een toegangsweg (die vallen onder het verplicht kostenverhaal).

Met betrekking tot de hoogte van de door de initiatiefnemer te betalen financiële bijdrage wordt het grondprijzenbeleid van de gemeente Ermelo als basis genomen.¹ Het grondbeleid van Ermelo hanteert €15.000,- t/m €20.000,- exclusief btw per woning als vaste grondprijs voor sociale woningbouw. Dit is gebaseerd op het prijspeil van 2022, het uiteindelijk te betalen bedrag per woning is steeds gebaseerd op

¹ Zie ook de Nota uitgangspunten grondprijsbepaling 2022, gemeente Ermelo.

het ten tijde van het genomen principebesluit (dan wel de te sluiten anterieure overeenkomst) geldende prijspeil en beleid. De financiële bijdrage bij bestemmingswijziging van recreatie naar wonen wordt bepaald per woning, afhankelijk van het aantal m² (de grootte van het perceelsoppervlak c.q. bouwperceel). Zodoende hoeft niet te worden gewerkt met een bepaald basis of maximumbedrag. De totale bijdrage wordt bepaald door toepassing van onderstaande berekening:

- 1 t/m 250 m² perceelsoppervlak: €15.000,- per woning;
- 250 t/m 500 m² perceelsoppervlak: €17.500,- per woning; en
- >500m² perceeloppervlak: €20.000,- per woning.

Voor een vakantiepark met één initiatiefnemer die meerdere woningen in zijn bezit heeft, zal in principe worden uitgegaan van het gemiddelde (€17.500,- per woning), tenzij aangetoond wordt dat alle losse percelen een zichtbaar afwijkend oppervlak hebben. In dat geval is maatwerk mogelijk.

Door de bijdrage te koppelen aan de perceelsoppervlakte, wordt rekening gehouden met de hoeveelheid (en oppervlakte van) recreatief product dat wordt onttrokken en de investering die daar ter compensatie tegenover staat, alsmede met de financiële draagkracht van het project. In sommige gevallen kan aanleiding bestaan om de bijdrage naar beneden bij te stellen (een zogenaamde 'correctiefactor'). Daarvoor kan aanleiding bestaan als een initiatiefnemer veel kosten moet maken ten behoeve van openbare of bovenwijkse voorzieningen. In zulke specifieke gevallen en bij herstructurering wordt maatwerk gehanteerd waarbij wordt gekeken naar de financiële draagkracht en haalbaarheid van het project. Dat betekent dat bij specifieke omstandigheden zoals hoge kosten voor openbare voorzieningen of bovenwijkse voorzieningen, of vanwege herstructurering, de hiervoor genoemde financiële bijdrage kan worden verlaagd indien als gevolg van die bijdrage het project financieel onhaalbaar zou worden. De uiteindelijke bijdrage wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

In onderstaande tabel zijn beoogde maatregelen opgenomen ter verbetering van de openbare recreatievoorzieningen in Ermelo. De realisering en de kosten van deze maatregelen worden door de gemeente Ermelo jaarlijks getoetst/herzien en zo nodig aangepast in dit programma of middels een bijlage op dit programma.

Tabel 'Maatregelen ter verbetering van de openbare recreatievoorzieningen te Ermelo'

Investering in toerisme en recreatie	Indicatieve kosten
- Verbeteren van robuuste natuurlijke verbindingzones in Ermelo ² , bijvoorbeeld terugbrengen houtwallen en behoud/herstel oude landschapselementen	€200.000,00
- Ontwikkeling landschaps- en natuurwaarden ³	€200.000,00
- Verbetering en versterking groenstructuren en natuur in recreatieclusters	€200.000,00

² Zodat groene gebieden met elkaar worden verbonden en de belevingswaarde van het Ermelose buitengebied wordt vergroot (natuurontwikkeling).

³ Inclusief bosontwikkeling, compensatie verlies bosareaal en stimulering van de biodiversiteit.

Ontwikkeling en versterking recreatieve infrastructuur ⁴ , bijvoorbeeld mountainbikeroutes, klompenpaden, belevingspaden, verbinding over Veluwerandmeer, informatieborden bij natuurgebieden en (recreatieve) fietspaden	€3.500.000,00
Veluwse ontvangstlocaties ⁵	€200.000,00
Uitwerking belevingsgebieden ⁶	€75.000,00
Tijdelijke, overkapte fietsenstalling in het seizoen in Ermelo-centrum	€40.000,00 aanschaf en €5.000,00 per jaar voor plaatsen en onderhoud.
Bezoekerscentrum Schapendrift	€50.000,00 per jaar.

⁴ Gedacht kan worden aan fietsstraten van de vakantieparken naar het centrum van Ermelo, verbetering van het mountainbikenetwerk en de uitvoering van (gedeelten van) de mobiliteitsvisie – waaronder het fiets parkeren met zonnepanelen in het centrum (bewaakte fietsenstallingen) en de realisatie van watertappunten langs fietspaden.

⁵ Ontvangstlocaties met bijvoorbeeld parkeerplekken voor toeristen en startlocaties met informatie over toeristische routes.

⁶ Maatregelen in de openbare ruimte zoals versterking landschap of aanleggen thematische routes.

Bijlagen

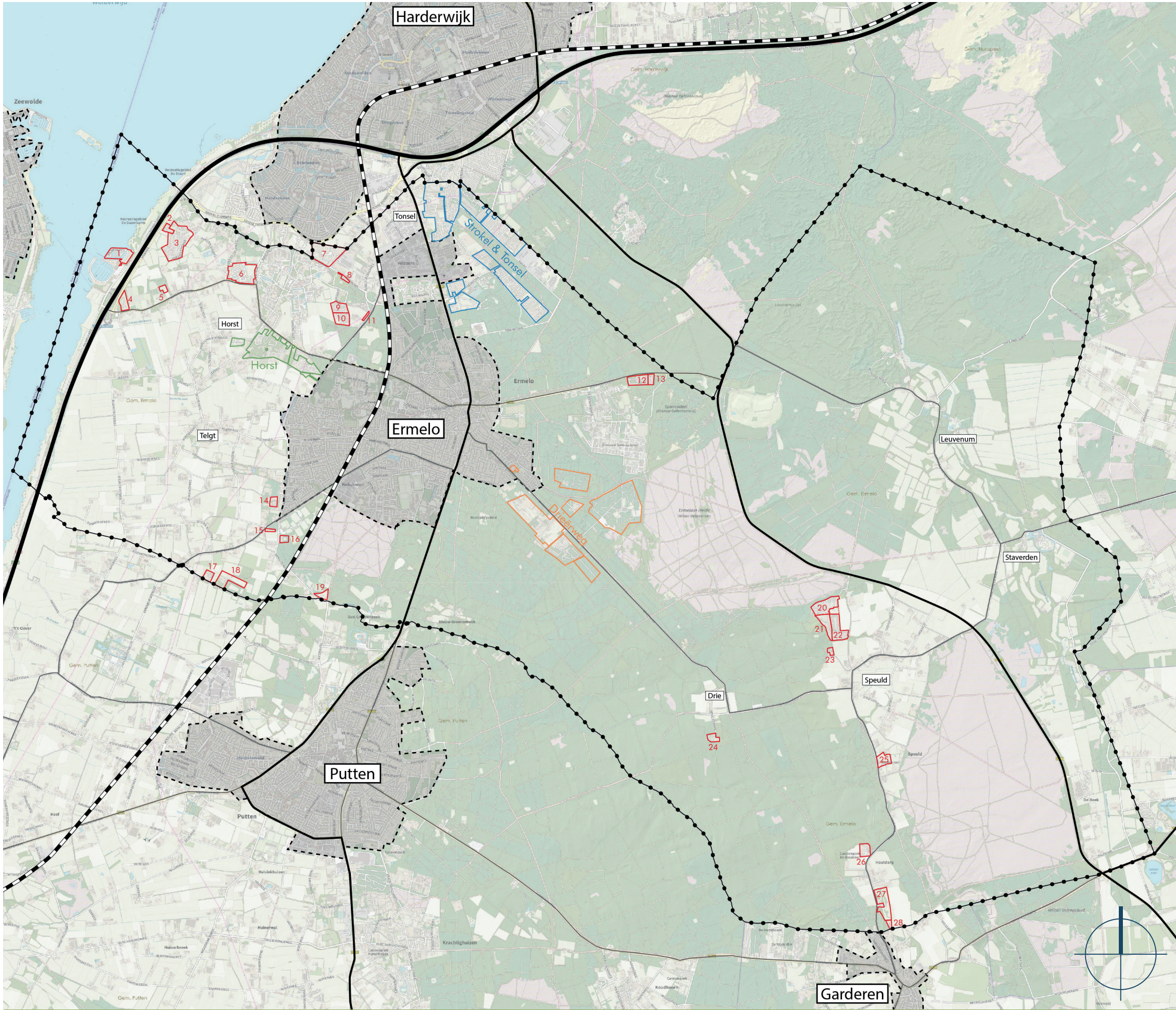
Bijlage 1: Inventarisatiekaarten

Bijlage 2: Gebiedskarakteristiek

Bijlage 3: Pakketten toekomstperspectief parken

Bijlage 4: Voorbeelden extensieve woonvorm pakket 2

Bijlage 1: Inventarisatiekaarten



Legenda

- Vakantieparken Buitengebied
- 1

Aqua Horst
- 2

't Oude Nest
- 3

De Horsterhoeve
- 4

Camperpark Strand Horst
- 5

De Berkebomen
- 6

De Doppenberg
- 7

De Hanenburg
- 8

Het Zomernest
- 9

De Kollebaan
- 10

Voor Anker
- 11

Oude Nijkerkerweg 129 56-60
- 12

Sparrendal
- 13

Marbacka
- 14

De Telgt
- 15

De Ruige Hoek
- 16

De Breehorst
- 17

Klarenbeek
- 18

Landgoed Volenbeek
- 19

Brem en Den
- 20

De Heivlinder
- 21

De Tonnenberg
- 22

Heidepark Speuld
- 23

't Binnenveld
- 24

Natuurcamping Drie
- 25

De Bosrand
- 26

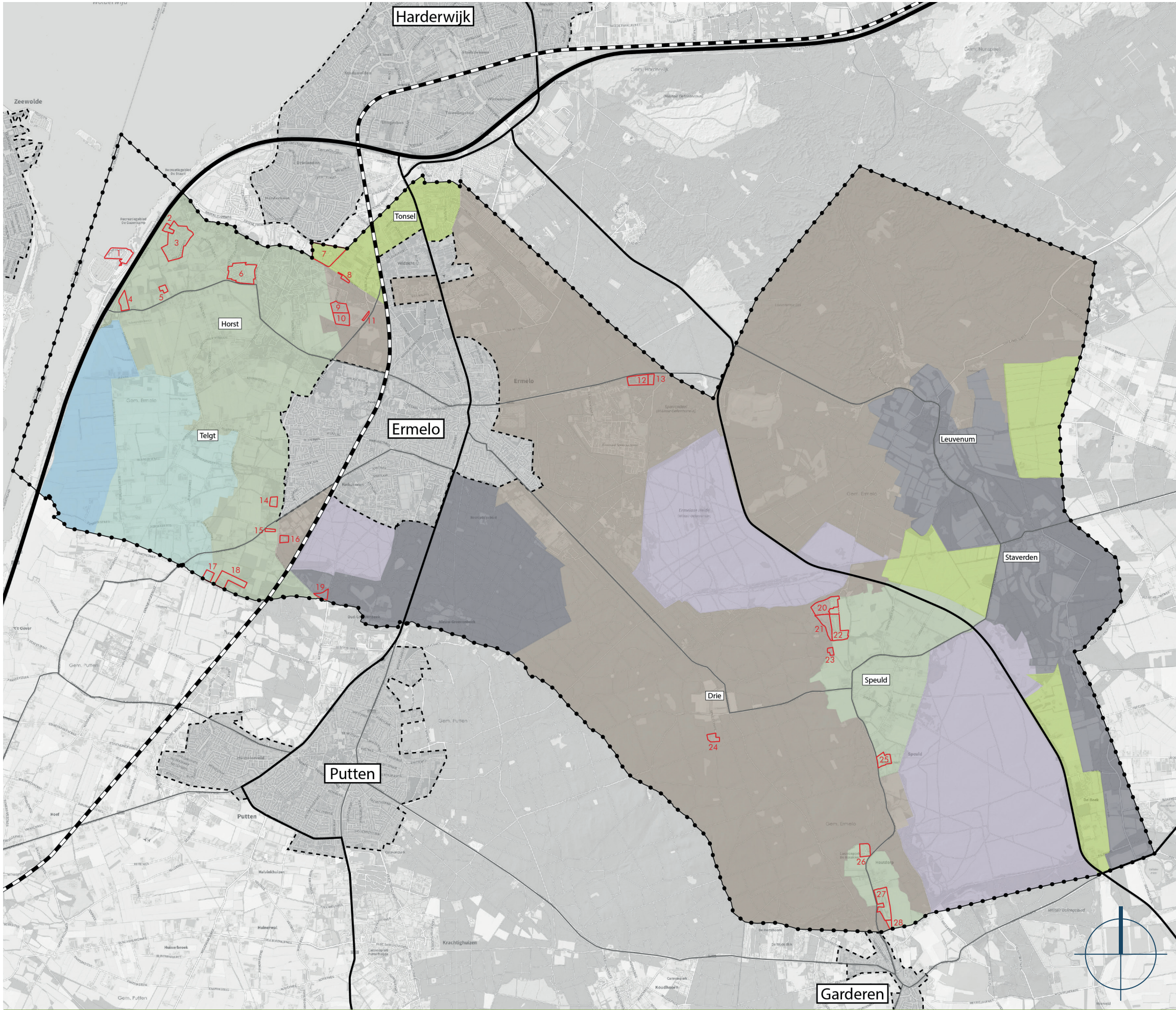
De Bosakker
- 27

Kastelenhof
- 28

De Verscholen Parel

- Gemeentegrens Ermelo
- Grens bebouwde kern
- Hoofd wegen netwerk
- Spoorlijn

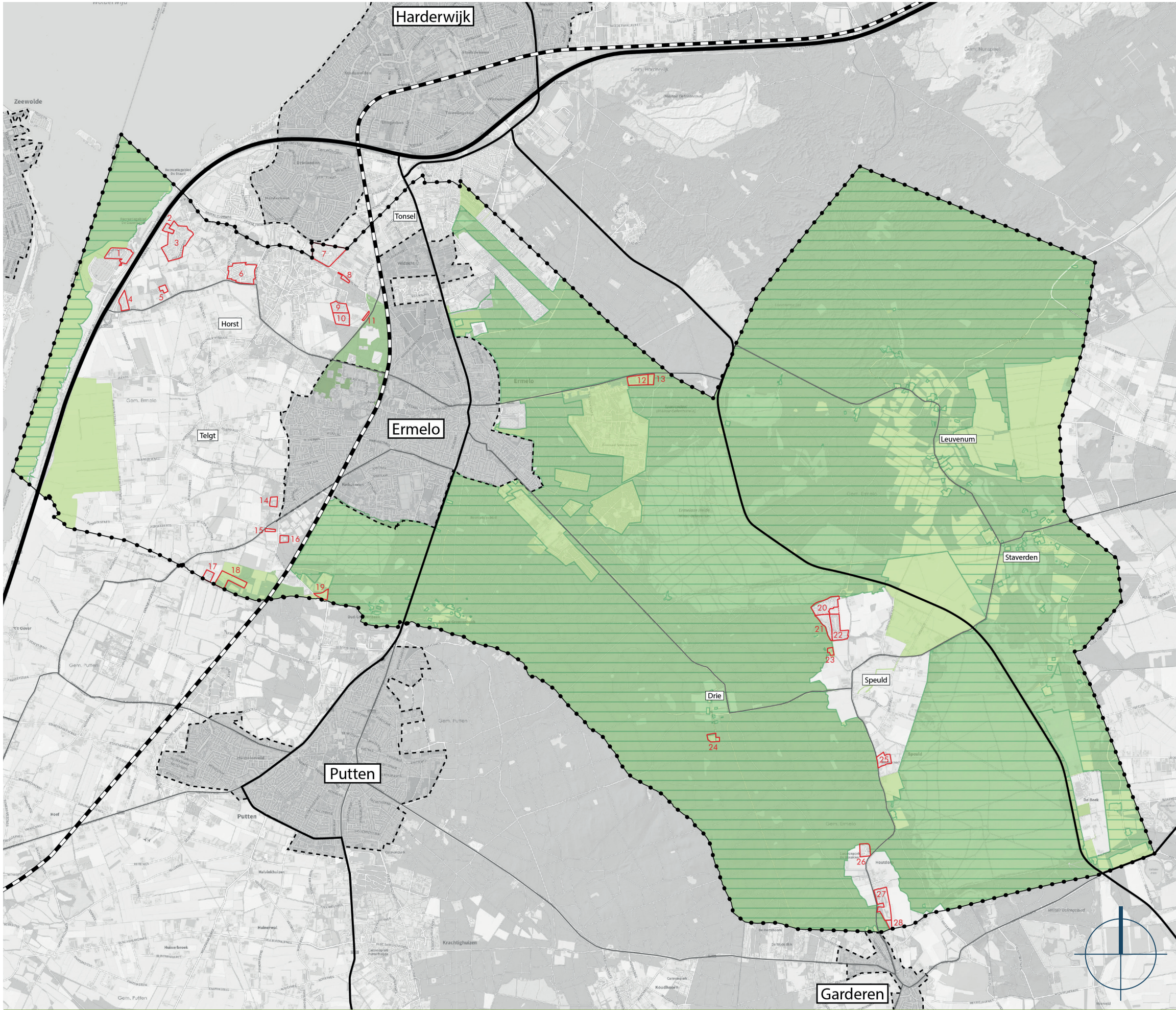




Legenda

- Polderlandschap
- Jong Broekontginningenlandschap
- Enkdoorpen - Kampenlandschap
- Boslandschap met Landgoederen
- Boslandschap
- Jonge Heideontginningenlandschap
- Heidelandschap
- Bebouwde kern
- Vakantieparken Buitengebied

- 1 Aqua Horst
- 2 't Oude Nest
- 3 De Horsterhoeve
- 4 Camperpark Strand Horst
- 5 De Berkebomen
- 6 De Doppenberg
- 7 De Hanenburg
- 8 Het Zomernest
- 9 De Kollebaan
- 10 Voor Anker
- 11 Oude Nijkerkerweg 129 56-60
- 12 Sparrendal
- 13 Marbacka
- 14 De Telgt
- 15 De Ruige Hoek
- 16 De Breehorst
- 17 Klarenbeek
- 18 Landgoed Volenbeek
- 19 Brem en Den
- 20 De Heivlinder
- 21 De Tonnenberg
- 22 Heidepark Speuld
- 23 't Binnenveld
- 24 Natuurspeeldijk Drie
- 25 De Bosrand
- 26 De Bosakker
- 27 Kastelenhof
- 28 De Verscholen Parel



Legenda

- Natura 2000
- Gelders Natuurnetwerk
- Groene Ontwikkelingszone
- Vakantieparken Buitengebied
- 1

Aqua Horst
- 2

't Oude Nest
- 3

De Horsterhoeve
- 4

Camperpark Strand Horst
- 5

De Berkebomen
- 6

De Doppenberg
- 7

De Hanenburg
- 8

Het Zomernest
- 9

De Kollebaan
- 10

Voor Anker
- 11

Oude Nijkerkerweg 129 56-60
- 12

Sparrendal
- 13

Marbacka
- 14

De Telgt
- 15

De Ruige Hoek
- 16

De Breehorst
- 17

Klarenbeek
- 18

Landgoed Volenbeek
- 19

Brem en Den
- 20

De Heivlinder
- 21

De Tonnenberg
- 22

Heidepark Speuld
- 23

't Binnenveld
- 24

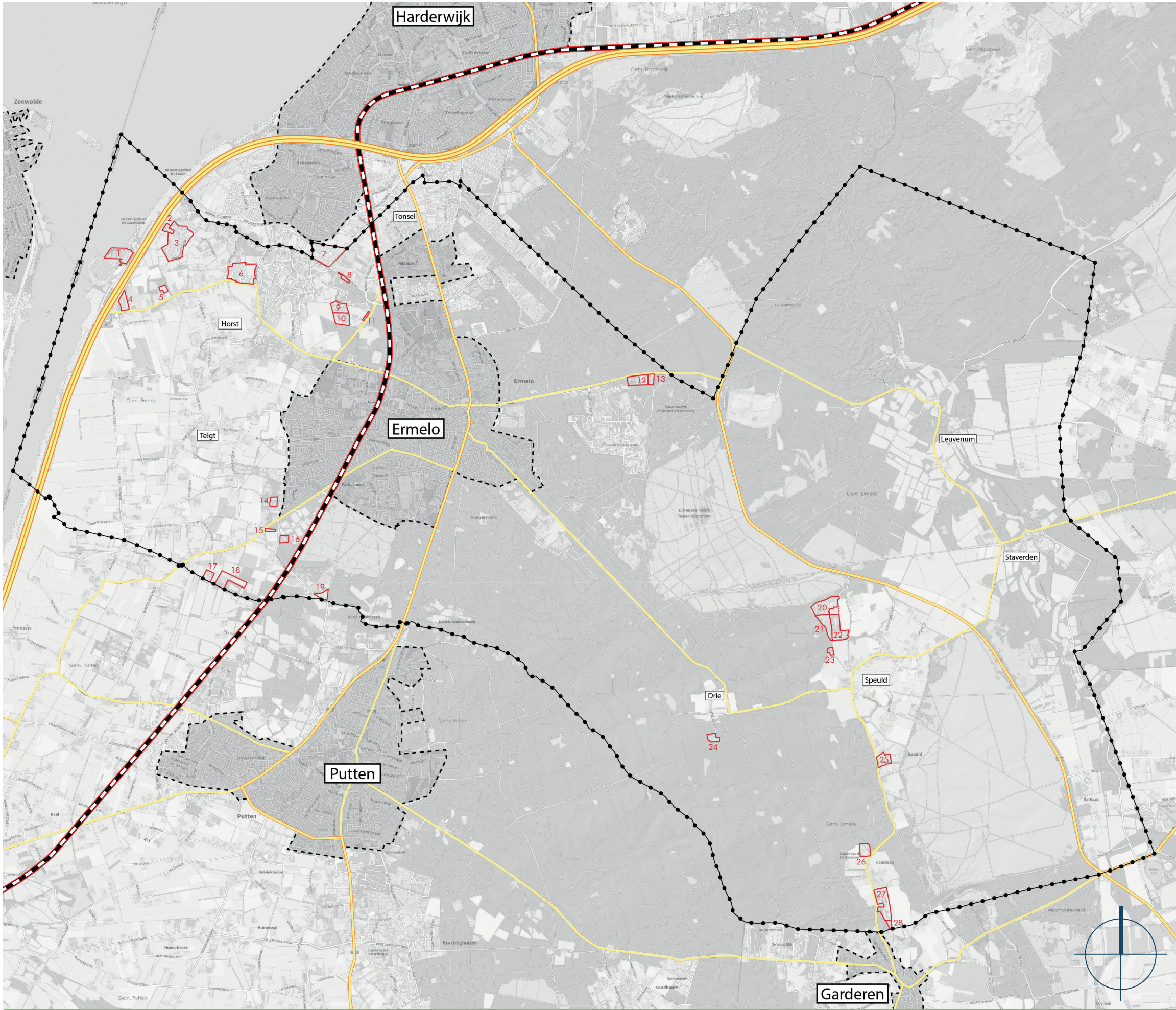
Natuurcamping Drie
- 25

De Bosrand
- 26

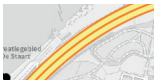
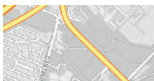
De Bosakker
- 27

Kastelenhof
- 28

De Verscholen Parel



Legenda

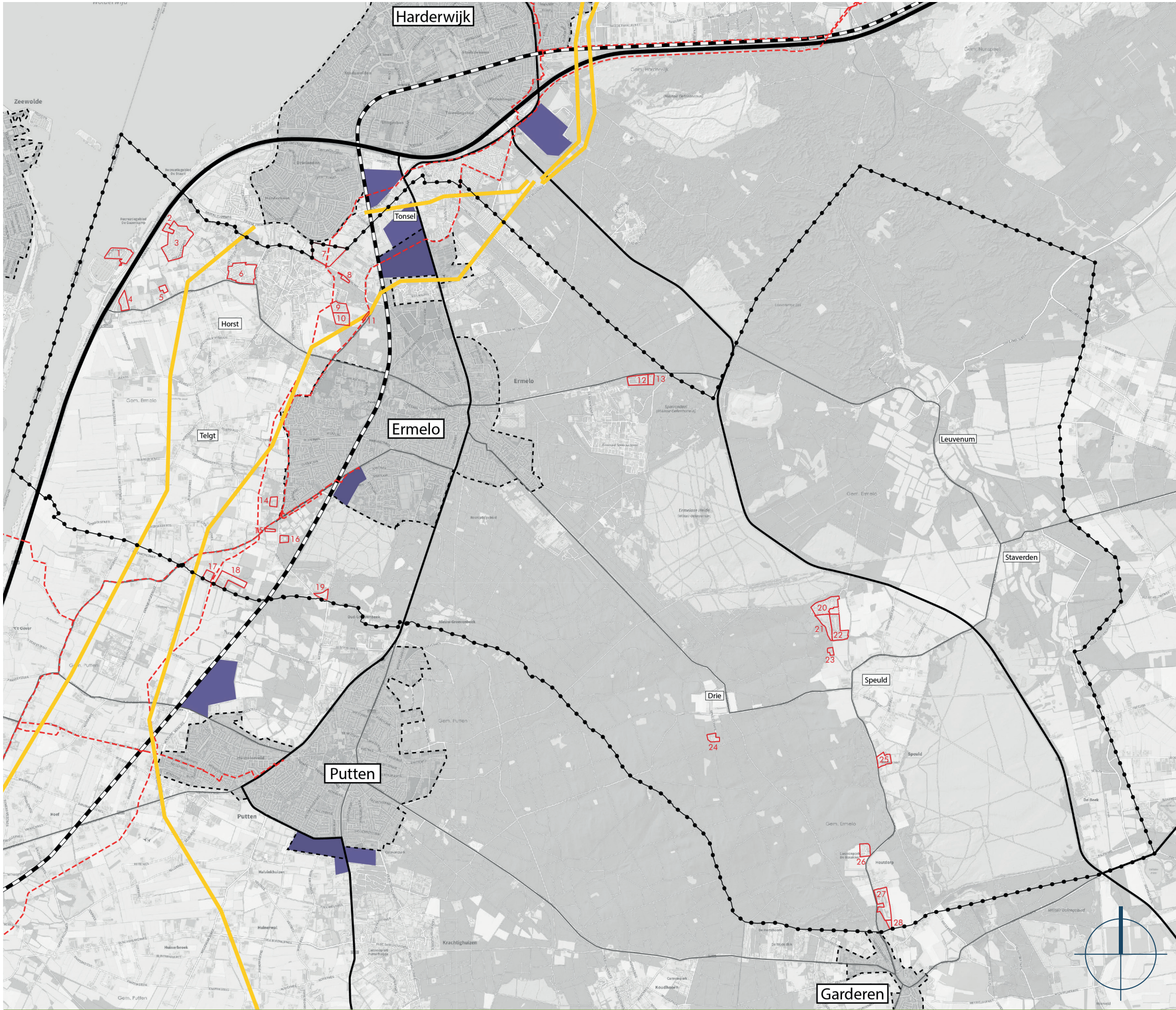
-  Spoorlijn (Amersfoort - Zwolle)
-  Snelweg A28 (Amersfoort - Zwolle)
-  Provinciale wegen (N-wegen)
-  Overige hoofdwegen
-  Vakantieparken Buitengebied

- 1 Aqua Horst
- 2 't Oude Nest
- 3 De Horsterhoeve
- 4 Camperpark Strand Horst
- 5 De Berkebomen
- 6 De Doppenberg
- 7 De Hanenburg
- 8 Het Zomernest
- 9 De Kollebaan
- 10 Voor Anker
- 11 Oude Nijkerkerweg 129 56-60
- 12 Sparrendal
- 13 Marbacka
- 14 De Telgt
- 15 De Ruige Hoek
- 16 De Breehorst
- 17 Klarenbeek
- 18 Landgoed Volenbeek
- 19 Brem en Den
- 20 De Heivlinder
- 21 De Tonnenberg
- 22 Heidepark Speuld
- 23 't Binnenveld
- 24 Natuurcamping Drie
- 25 De Bosrand
- 26 De Bosakker
- 27 Kastelenhof
- 28 De Verscholen Parel

Vitale vakantieparken - Buitengebied | Gemeente Ermelo

Hoofd infrastructuur netwerk | 21 november 2023





Legenda

-  Industrie/bedrijven terrein
-  Hoogspannings netwerk
-  Buisleidingen (aardgas)
- 

Vakantieparken Buitengebied

1

Aqua Horst

2

't Oude Nest

3

De Horsterhoeve

4

Camperpark Strand Horst

5

De Berkebomen

6

De Doppenberg

7

De Hanenburg

8

Het Zomernest

9

De Kollebaan

10

Voor Anker

11

Oude Nijkerkerweg 129 56-60

12

Sparrendal

13

Marbacka

14

De Telgt

15

De Ruige Hoek

16

De Breehorst

17

Klarenbeek

18

Landgoed Volenbeek

19

Brem en Den

20

De Heivlinder

21

De Tonnenberg

22

Heidepark Speuld

23

't Binnenveld

24

Natuurcamping Drie

25

De Bosrand

26

De Bosakker

27

Kastelenhof

28

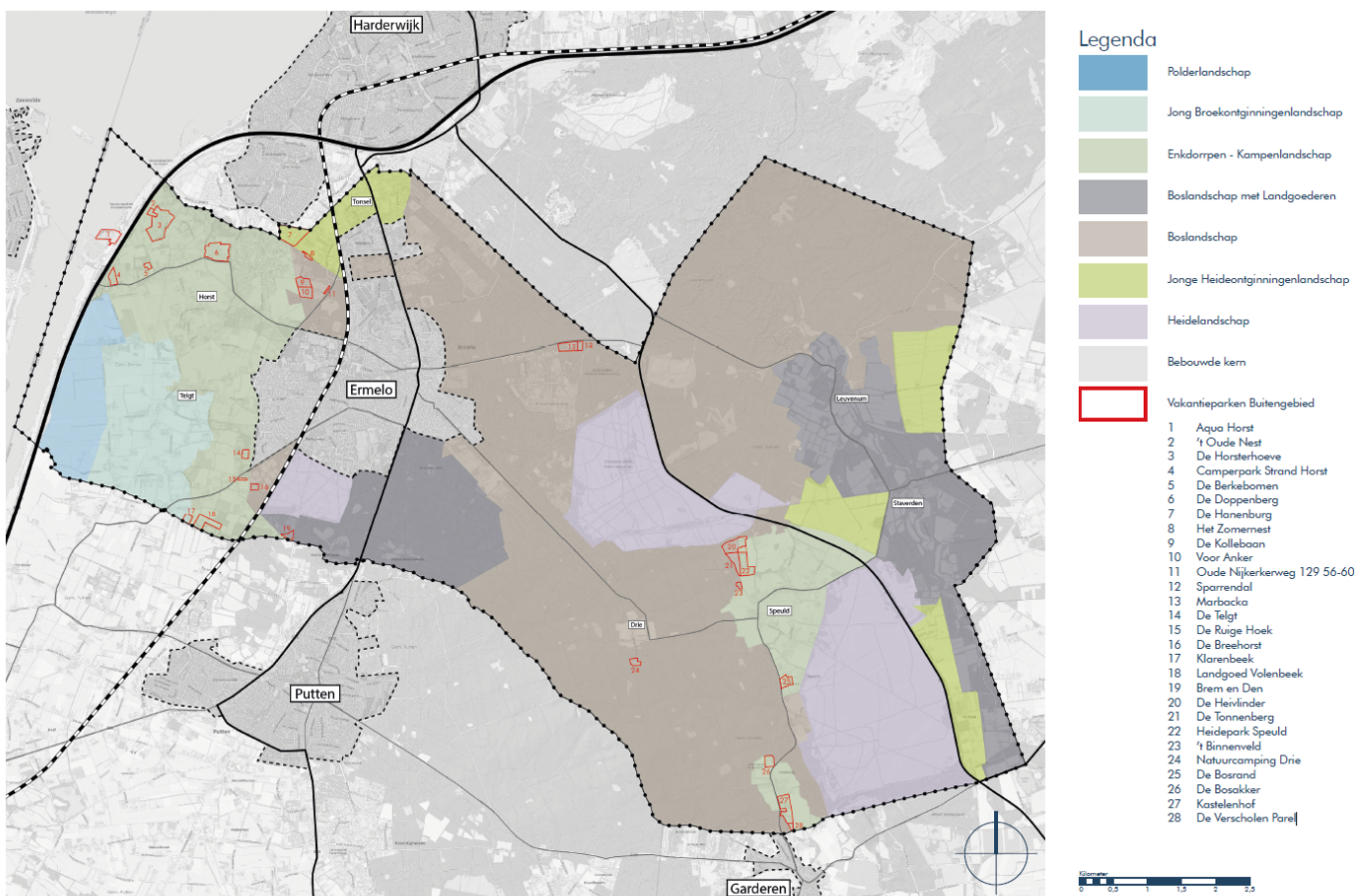
De Verscholen Parel

Bijlage 2: Gebiedskarakteristiek

De gemeente Ermelo kent vele type landschappen, van de kust van de randmeren tot de hoger gelegen dichte bossen van de Veluwe, het is allemaal te vinden binnen de gemeente. Elk gebied kent zijn eigen waarden en kwaliteiten. Deze waarden willen we graag behouden en de kwaliteiten die er zijn versterken. De gebieden die we grofweg in Ermelo kunnen onderscheiden zijn:

- Het polderlandschap
- Het jonge broekontginningslandschap
- Enkdorpen – kampenlandschap
- Landgoederen in het boslandschap
- Boslandschap
- Het Jonge heideontginningslandschap
- Het heidelandschap
- De bebouwde kern van Ermelo

In onderstaande kaart zijn de recreatieparken van Ermelo weergegeven in het desbetreffende landschapstype.



Vitale vakantieparken - Buitengebied | Gemeente Ermelo

Landschapstypen | 21 november 2023

BURO SRO

De gebiedskarakteristieken zijn van belang om toekomstige ontwikkelingen goed te laten aansluiten op het betreffende landschap en dat beoordeeld kan worden waar deze kwaliteiten kunnen worden versterkt. Kenmerken van deze landschapstypen zijn als volgt:

- Het polderlandschap
 - Het kustlandschap langs de voormalige Zuiderzeekust is herkenbaar als open landschap met enkele boerderijen met erfbeplanting, verspreid langs wegen. Kenmerkend zijn de regelmatige slagenverkaveling en kleine bosjes. Ook de recreatiegebieden tussen de A28 en de randmeren horen bij dit landschap, maar hebben een eigen uiterlijk;
 - vruchtbare zeeklei afzettingen;
 - open agrarisch landschap;
 - strook ten westen van de snelweg recreatiegebied.
- Het jonge broekontginningslandschap
 - Dit type jonge ontginningenlandschap is ontstaan in het oorspronkelijk natte gebied. Het landschap is herkenbaar aan de smalle, lange percelen, de rechte wegen met op kleine afstand van de weg liggende boerderijen. In het landschap zijn vele sloten en elzensingels te vinden.
 - Broekgebieden zijn ontgonnen vanaf het jaar 1850 en zijn voormalig moeras; om deze reden vinden we hier hoge grondwaterstanden.
- Enkdorpen – kampenlandschap
 - Het enkdorpenlandschap vinden we rondom de kernen Ermelo en Putten (oorspronkelijk ook enk dorp) en op het Veluwemassief. Dit landschap is herkenbaar aan de bochtige wegen met oude boerderijen, oude akkerlanden (enken), een kleinschalige verkaveling en landschapselementen zoals hakhoutbosjes en houtwallen.
 - Het kampenlandschap vinden we met name op de flank van het Veluwemassief. Het kampenlandschap is herkenbaar aan de bochtige wegen met verspreid liggende boerderijen, beken, erfbeplanting, wegbeplanting, een onregelmatige kavelstructuur en landschapselementen zoals kleine bosjes en houtwallen.
- Het Jonge heideontginningslandschap
 - Het jong heideontginningslandschap is vanaf het jaar 1850 ontstaan rondom de oudere landschappen. Het landschap is herkenbaar aan de grote, rechte percelen, rechte wegen en landschapselementen zoals kleine bosjes en solitaire bomen. Ook de bossen en heidegebieden op het Veluwemassief horen bij dit jonge heideontginningslandschap.
 - Voormalige woeste gronden (hei);
 - Veelal bebost of als grasland in gebruik;
 - Grootschalige rechte percelen, open landschap.
- Het bos- en heidelandschap
 - Het grootste deel van het Veluwemassief bestaat uit bos en heidelandschap. De heideterreinen zijn eigenlijk nooit ontgonnen gebieden. De bossen zijn voor een deel aangeplant op voormalige heideterreinen. Er zijn drie typen bosgebieden: oud bos (Speulder- en Sprielderbos), fragmentenbos en stuifzandbos (o.a. Leuvenumse bos).



Pakket 1 | Woonparken

Vitale Vakantieparken | 21 november 2023



Er zijn parken waarbij vanuit het gebied en/of het park gezien een transformatie naar wonen passend is en waarbij de hoofdstructuur, situering en bebouwing (grotendeels) behouden kunnen blijven. In dit geval kan gekozen worden voor pakket 1. Bij dit pakket wordt 'slechts' de bestemming veranderd naar wonen.

Voor deze parken is het noodzakelijk om een goed uitgewerkt parkplan op te (laten) stellen. In dit parkplan dienen de op deze pagina uitgelichte uitgangspunten te worden verwerkt en zal men moeten aantonen hoe men dit wil borgen en uitvoeren. Na een goedgekeurd parkplan zal een overeenkomst met de gemeente worden gesloten en zal een planprocedure worden doorlopen.



Functies en doelgroepen

- De doelgroep is met name gericht op bijvoorbeeld starters, senioren en specifieke doelgroepen.
- Specifieke doelgroepen huisvesten door afzonderlijke afspraken met parkeigenaren/VvE's te maken.



Stedenbouwkundig/ruimtelijke kwaliteit

- Waardevol groen behouden. Indien dit echt niet mogelijk is, compenseren met nieuw groen.
- Rand van het park groen inrichten, passend bij het landschap, met streekeigen beplanting.
- Maximale bouwmogelijkheden conform geldend bestemmingsplan en voldoen aan beeldkwaliteitseisen (zie ook woonmilieu 2 'kleinschalig wonen in groen' bijlage 1).
- Enige verruiming bouwmogelijkheden: Goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 7 meter en oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal 10 m2.
- Toepassen van groene erfafscheidingen (geen schutting of coniferen) van maximaal 1 meter hoog voor de voorgevel en tot maximaal 2 meter achter de voorgevel.
- Uitgangspunt is dat drie procent van het terrein wordt ingericht met collectief verblijfsgroen met bijvoorbeeld bos, een speelplek en ruimte voor ontmoetingen.



Infrastructuur en hemelwaterafvoer

- Op de woonparken zijn de grondeigenaren zelf verantwoordelijk voor de ondergrondse en bovengrondse infra (gas, water, riool, elektra en verlichting).
- De gemeente is samen met de netbeheerders verantwoordelijk voor de hoofdinfrastructuur in het openbaar gebied.
- Toetsing van toename gebruik op infrastructuur (bijv. riolering) door middel van onderzoek uit te voeren door een deskundig bureau.
- Inzichtelijk maken of en waar knelpunten zitten en zorgen voor een passende oplossing.
- Afkoppelen van het hemelwater en bergen op eigen terrein en infiltreren in de bodem (de wijze waarop is afhankelijk van de bodemopbouw).
- Geen watergangen, meren of sloten dempen zonder vergunning van het bevoegd gezag.
- Voldoen aan de Keur van het waterschap waaronder bebouwingsvrije zones en onderhoudspaden langs watergangen.



Duurzaamheid

- Klimaatadaptatie (groene daken, afkoppelen, vasthouden en infiltreren hemelwater, wateroverlast voorkomen, hittestress voorkomen, droogte voorkomen) hangt samen met aspect natuur en infrastructuur.
- Inzicht krijgen in de toekomstige energiebesparing en opwek mogelijkheden van eigenaren door bijvoorbeeld de volgende maatregelen/alternatieven: individuele warmtepompen, isolatiemaatregelen, zonnecollectoren en zonnepanelen op daken.



Brand en bouwveiligheid

Brandveiligheid

- Voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 over bestaande bouw voor woonfuncties en daar waar verbouwing noodzakelijk is, is het Bouwbesluit 2012 voor verbouw (gedeeltelijk/geheel) van toepassing.
- De brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012 nieuwbouw zijn van toepassing.
- Tussen de openbare weg en de toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen moet een verbindingsweg aanwezig zijn die geschikt is voor het te verwachten verkeer, zoals brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten.
- Voorkom bebouwing binnen 5 meter van de grens van het park.
- Realiseren van een veilige ontsluitingsstructuur. Bij doodlopende wegen dient een tweede (calamiteiten)uitgang voor voetgangers en hulpdiensten gerealiseerd te worden.
- Goede huisnummering en verwijzing voor hulpdiensten bij inritten is vereist.
- Hekken, slagbomen en paaltjes die de routes blokkeren moeten verwijderd worden. Indien dit in bepaalde gevallen echt niet mogelijk is, dienen ze snel en gemakkelijk geopend of verwijderd te kunnen worden bij een calamiteit.
- Parkeerverbod op doorgaande wegen op en naar het park.
- Het park dient een geoeffend ontruimingsplan te hebben.
- De afstand tussen woningen is minimaal 5 meter.
- Informeren bij de brandweer naar bluswatervoorzieningen in de omgeving in relatie tot de omgeving/omvang van het park.
- Behoud van voldoende afstand tot een propaangastank. Hiervoor gelden richtafstanden.
- Geen coniferenhagen.

Bouwveiligheid

- Voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw voor woonfuncties en daar waar verbouwing noodzakelijk is, is het Bouwbesluit 2012 voor verbouw (gedeeltelijk/geheel) van toepassing. Er moet door middel van een onafhankelijk rapport van een deskundige per huisje worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit.
- Daar waar het redelijkerwijs mogelijk is, voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 nieuwbouw.



Openbare orde, veiligheid en handhaving

- De reguliere wettelijke kaders op het gebied van openbare orde, veiligheid en handhaving zijn van toepassing.
- Een veiligheidsstandaard zoals dat ook voor woningen geldt conform het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW).
- Ten behoeve van de sociale veiligheid in de omgeving van de recreatiewoning kunnen de ZETA-vuistregels worden gehanteerd (zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid, aantrekkelijkheid)



Verkeersveiligheid en parkeren

- Overzichtelijke verkeersstructuur door voorkomen van doodlopende straatjes langer dan 10 meter.
- Parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning (aangemerkt als vrijstaande woning). Voor bedrijfswoningen geldt een norm van 2,3 parkeerplaatsen. Bij het parkplan zal uiteindelijk moeten worden aangegeven of er een verantwoorde parkeersituatie is.
- Geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte buiten het park of op de verbindingswegen voor calamiteiten.
- Minimaal één parkeerplaats per recreatieobject op eigen kavel.
- Minimaal één centraal parkeerterrein voor bezoekers (0,3 parkeerplaatsen per woning).



Milieu- en natuurkwaliteit

Bodem/Akoestiek/Geluid/Externe veiligheid/Geur/Hoogspanning

- Bodem: voor de plaatsen waar transformatie plaats gaat vinden is nader historisch onderzoek conform NEN 5725 nodig, en wellicht daaruit voortvloeiend (aanvullend) bodemonderzoek conform NEN 5740. Op basis van de verdenkingen van het voorkomen van asbest kan gericht bodemonderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5707.
- Akoestiek: binnen de akoestische onderzoekszones dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeers-, spoor- en industrielawaai te worden uitgevoerd.
- Bedrijven en milieuzonering: binnen de bedrijven en milieuzonering dient een onderzoek naar het effect van de ontwikkeling op de bestaande bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en vice versa te worden uitgevoerd. De bestaande bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door een transformatie.
- Externe veiligheid: binnen de contour van het plaatsgebonden externe veiligheidsrisico van het LPG-tankstation en gasleidingen zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Binnen het invloedsgebied van de genoemde risicobronnen dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.
- Geur: binnen de berekende geurcontouren of contour vaste afstandsdieren geldt dat hier geen verblijfsfunctie is toegestaan.
- Hoogspanning: bij de ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de aanwezige hoogspanningslijnen en een indicatieve zone, waarbinnen wonen niet wenselijk is. Bij een transformatie naar wonen dient de initiatiefnemer een magneetveldzoneberekening te laten uitvoeren door een deskundig bureau. De gemeente zal vervolgens advies inwinnen bij de GGD en TenneT en bekijken binnen welke afstand van de hoogspanningsleiding een woonbestemming toegekend kan worden.
- Luchtkwaliteit: Hiervoor dient gericht per locatie een onderbouwing te worden opgesteld.

Natuur

- Behoud van lijnvormige boomstructuren en bomen.
- Bij sloop bestaande panden dient uitgesloten te worden dat deze geschikt zijn/bewoond worden door huismussen, vleermuizen en andere beschermde soorten. Een ontheffing van de provincie kan benodigd zijn.
- Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 1.6 juncto 1.7 Omgevingswet, voorheen artikel 1.11 Wet natuurbescherming).
- Stimulering natuurinclusief bouwen en vergroten biodiversiteit en verplicht aantal punten op grond van het beleid Groen- en natuurinclusief bouwen.
- Natuurwaarden versterken.
- Herplantplicht bij het kappen van bomen, kapverbod en herplantplicht borgen in het plan.
- Onderzoek naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura-2000 gebieden is benodigd.



Organisatorisch/overeenkomst

- De eigenaren laten een parkplan opstellen met een goed landschappelijk inpassingsplan.
- Er wordt een besluit genomen over het verlenen van medewerking onder voorwaarden (principemedewerking).
- Na het principebesluit laat de initiatiefnemer door een deskundig bureau een (omgevings) plan opstellen, alle onderzoeken uitvoeren en worden afspraken, voorwaarden en de financiële bijdrage vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Ook worden hierin de kosten opgenomen voor onder meer de bovenwijkse voorzieningen zoals het aanleggen of renoveren van wegen. De overeenkomst wordt ondertekend voordat het plan ter inzage wordt gelegd.
- De initiatiefnemer stelt een communicatie- en participatieplan op over de wijze van informeren van betrokkenen en omwonenden. Dit plan dient goedgekeurd te worden door de gemeente.
- Zeggenschap realiseren van het bestuur van de VvE's.
- Ernaar streven dat 90 procent van de recreatiewoningen een woonbestemming krijgt.



Pakket 2 | Herstructurering

Vitale Vakantieparken | 21 november 2023



Parkeigenaren die het voornemen hebben om een nieuwe functie te geven aan een park kunnen het park herontwikkelen. Dit houdt in dat (een deel van) het terrein wordt weggehaald en er iets nieuws voor terug komt. Ook kan de verkeer-, groen- en bebouwingsstructuur van het park worden aangepast. Hierbij komen niet alleen losse kleinschalige woningen aan de orde maar juist ook allerlei andere extensieve woonmilieus of bijvoorbeeld een deel van het park omzetten naar natuur.

Voor een dergelijke ontwikkeling is er sprake van andere uitgangspunten dan 'woonparken'. De randvoorwaarden richten zich op de doelgroep en welke nieuwe stedenbouwkundige invulling men kiest. De eisen zullen betrekking hebben op met name 'nieuwbouw' en de samenhang van het gehele park. De parken die naar verwachting worden geherstructureerd zijn over het algemeen van één parkeigenaar en die zal in overleg met de huidige gebruikers komen tot een integraal plan.



Functies en doelgroepen

- Het aantal en type woningen moet passen binnen de woonbehoefte zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie en de Verordening sociale woningbouw.
- De herontwikkelingslocaties dienen zich te onderscheiden ten opzichte van de woonparken. Hiermee ontstaat voor het gebied een mix aan woonmilieus en daarmee een mix aan woontypes, doelgroepen en prijsklasse.
- De woontypes moeten aansluiten bij de woonbehoefte die als volgt is onder te verdelen:
- Van deze woningen dient het aandeel huur en koop aan te sluiten bij de actuele beleidsstukken. Hierbij moet rekening worden gehouden met de prijsklassen uit de meest recente woonvisie en aanverwante stukken zoals de Verordening sociale woningbouw.
- Minimaal 50% van de totale aantal woningen dient in de 'sociale prijsklasse' te zitten, hiervoor zijn instandhoudingstermijnen in het beleid opgenomen.
- Er kunnen ook andere functies dan wonen worden toegepast. Hiervoor dient de behoefte inzichtelijk te worden gemaakt. Andere functies moeten wel in een woon- en/of recreatie omgeving passen. Denk hierbij aan maatschappelijke of dagrecreatieve functies.



Infrastructuur en hemelwaterafvoer

- Grondeigenaar/ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de aanleg van een volwaardige ondergrondse en bovengrondse infrastructuur (gas, water, riool en elektra/verlichting) op eigen grond. Bij een eventuele overname door de gemeente dient de infrastructuur aan de gemeentelijke eisen te voldoen.
- Gemeente is samen met netbeheerders verantwoordelijk voor de hoofdinfrastructuur in het openbaar gebied.
- Toetsing van toename gebruik op infrastructuur (bijv. riolering) door middel van onderzoek uit te voeren door een deskundig bureau.
- Afkoppelen hemelwater en bergen op eigen terrein en infiltreren in de grond (waterberging balans).
- Geen watergangen, meren of sloten dempen zonder vergunning van bevoegd gezag.
- Voldoen aan de Keur van het waterschap waaronder bebouwingsvrije zones en onderhoudspaden langs watergangen.



Brand en bouwveiligheid

- Bouwbesluit 2012, bouwverordening en besluit Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid zijn van toepassing. Een aantal zijn benoemd in pakket 1.



Stedenbouwkundig/ruimtelijke kwaliteit

- De herontwikkelingslocaties dienen zich te onderscheiden ten opzichte van de woonparken. Voorbeelden van woonmilieus zijn in bijlage 1 opgenomen. Hiermee ontstaat een mix aan woonmilieus en daarmee een mix aan woontypes, doelgroepen en prijsklasse.
- Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de gebiedskarakteristieken. Bij herontwikkeling zullen locatiespecifieke kaders worden opgesteld passend bij de omgeving.
- Er dient een stedenbouwkundig/landschapsplan te worden gemaakt, gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de plek.
- Er dient een bomeninventarisatie en beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld.
- Er dient voldoende openbaar groen te worden gerealiseerd inclusief speel- en beweegvoorzieningen voor de jeugd, afhankelijk van de functie. Het richtgetal is 75 m2 openbaar groen per woning. Het groen en de speelplekken dienen ingericht te worden op basis van groen en natuurinclusief bouwen.
- Waardevol groen behouden. Indien dit echt niet mogelijk is, compenseren met nieuw groen.



Verkeersveiligheid en parkeren

- Veiligheidseisen bij calamiteiten (zie brandveiligheid) komt voldoende ten goede van de verkeersveiligheid.
- Overzichtelijke verkeersstructuur door voorkomen van doodlopende straatjes langer dan 10 meter.
- Parkeernormen passend bij gekozen woontypes uit de Nota parkeernormen.
- Duidelijke afspraken omtrent openbare wegen en eigen wegen en wie verantwoordelijk is voor het beheer. Bij een eventuele overname van het openbaar gebied door de gemeente dient de infrastructuur te voldoen aan de gemeentelijke normen
- Minimaal één centraal parkeerterrein voor bezoekers (0,3 parkeerplaatsen per woning op loopafstand).
- Maatvoeringen overeenkomstig CROW en voor openbare wegen conform het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Orde (HIOR).



Openbare orde, veiligheid en handhaving

- De reguliere wettelijke kaders op het gebied van openbare orde, veiligheid en handhaving zijn van toepassing.
- Een veiligheidsstandaard zoals dat ook voor woningen geldt conform het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW).
- Ten behoeve van de sociale veiligheid in de omgeving van de recreatiewoning kunnen de ZETA-vuistregels worden gehanteerd (zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid, aantrekkelijkheid).



Duurzaamheid

- Gasloos en rekening houdend met de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).
- Klimaatadaptatie (groene daken, afkoppelen, vasthouden en infiltreren hemelwater, wateroverlast voorkomen, hittestress voorkomen, droogte voorkomen) hangt samen met aspect natuur en infrastructuur.
- Inzicht geven in toekomstige energiebesparing en opwekmogelijkheden van eigenaren door bijvoorbeeld de volgende maatregelen/alternatieven: individuele warmtepompen, isolatiemaatregelen en zonnecollectoren/panelen op daken.
- Zoveel mogelijk circulair bouwen is wenselijk.
- Streven naar energieneutraal bouwen.



Milieu- en natuurkwaliteit

Bodem/Akoestiek/Geluid/Externe veiligheid/Geur/Hoogspanning

- Bodem: voor de plaatsen waar transformatie plaats gaat vinden is nader historisch onderzoek conform NEN 5725 nodig, en wellicht daaruit voortvloeiend (aanvullend) bodemonderzoek conform NEN 5740. Op basis van de verdenkingen van het voorkomen van asbest kan gericht bodemonderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5707.
- Akoestiek: binnen de akoestische onderzoekszones dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeers-, spoor- en industrielawaai te worden uitgevoerd.
- Bedrijven en milieuzonering: binnen de bedrijven en milieuzonering dient een onderzoek naar het effect van de ontwikkeling op de bestaande bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en vice versa te worden uitgevoerd. De bestaande bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door een transformatie.
- Externe veiligheid: binnen de contour van het plaatsgebonden externe veiligheidsrisico van het LPG-tankstation en gasleidingen zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Binnen het invloedsgebied van de genoemde risicobronnen dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.
- Geur: binnen de berekende geurcontouren of contour vaste afstandsdieren geldt dat hier geen verblijfsfunctie is toegestaan.
- Hoogspanning: bij de ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de aanwezige hoogspanningslijnen en een indicatieve zone, waarbinnen wonen niet wenselijk is. Bij een transformatie naar wonen dient de initiatiefnemer een magneetveldzoneberekening te laten uitvoeren door een deskundig bureau. De gemeente zal vervolgens advies inwinnen bij de GGD en TenneT en bekijken binnen welke afstand van de hoogspanningsleiding een woonbestemming toegekend kan worden.
- Luchtkwaliteit: dit aspect vormt naar verwachting geen belemmering. Hiervoor dient gericht per locatie een onderbouwing te worden opgesteld.
- Luchtkwaliteit: Dit aspect vormt naar verwachting geen belemmering. Hiervoor dient gericht per locatie een onderbouwing te worden opgesteld.

Natuur

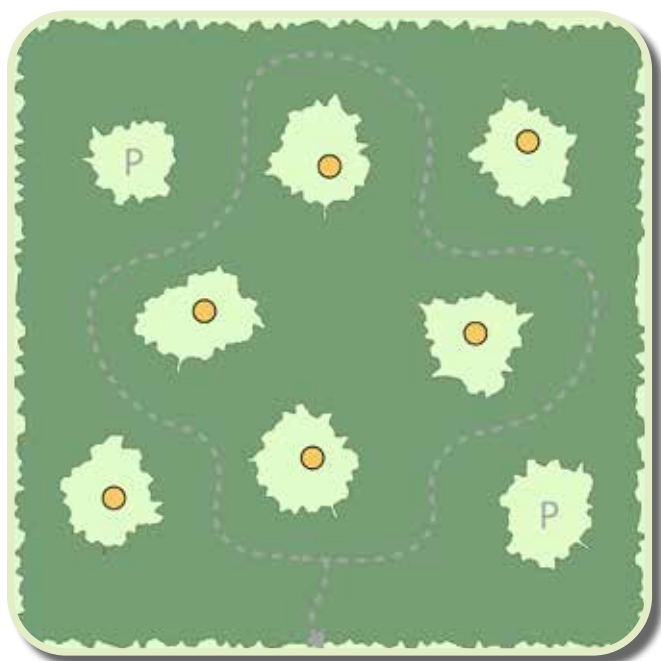
- Zoveel mogelijk behouden van lijnvormige boomstructuren en bomen.
- Bij sloop bestaande panden dient uitgesloten te worden dat deze bewoond worden door huismussen, vleermuizen of andere beschermde soorten. Een ontheffing van de provincie kan benodigd zijn.
- Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 1.6 juncto 1.7 Omgevingswet, voorheen artikel 1.11 Wet natuurbescherming).
- Herplantplicht bij het kappen van bomen, kaperbod en herplantplicht borgen in het plan.
- Verplichting natuurinclusief bouwen en vergroten biodiversiteit. Voldoende punten dienen behaald te worden op grond van het beleid Groen- en natuurinclusief bouwen.
- Natuurwaarden versterken.
- Onderzoek naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura-2000 gebieden is benodigd.



Organisatorisch/overeenkomst

- De initiatiefnemer laat door een deskundig bureau een stedenbouwkundig/landschapsplan en uitgangspunten voor de ontwikkeling opstellen.
- Er wordt een besluit genomen over het verlenen van medewerking onder voorwaarden (principebesluit).
- Na het principebesluit laat de initiatiefnemer door een deskundig bureau een (omgevings) plan opstellen, alle onderzoeken uitvoeren en worden afspraken, voorwaarden en de financiële bijdrage vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Ook worden hierin de kosten opgenomen voor onder meer de bovenwijkse voorzieningen zoals het aanleggen of renoveren van wegen. De overeenkomst wordt ondertekend voordat het plan ter inzage wordt gelegd.
- De initiatiefnemer stelt een communicatie- en participatieplan op over de wijze van informeren van betrokkenen en omwonenden. Dit plan dient goedgekeurd te worden door de gemeente.

1. Tiny houses in groen



Stedenbouwkundig principe

- Individuele woningen verspreid in het bos
- Uit het bos gesneden kavels
- Informele padenstructuur auto te gast
- Gezamenlijke parkeerterreinen

Beeldkwaliteitseisen:

- Hoogwaardig materiaalgebruik: baksteen, duurzaam hout, gepotdekseld hout, gestucadoord in combinatie met glas. Geen 'standaard' stacaravan, geen golfplaten of ander plaatmateriaal.
- Gebruik van gedekte en natuurlijke kleuren: geen felle kleuren



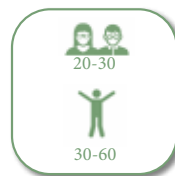
m² hoofdgebouw



dichtheid woningen/ha



percentage uitgeefbaar



doelgroep



collectief of particulier



prijssegment

Referentiebeelden

Bebouwing



Traditioneel



Eigentijds

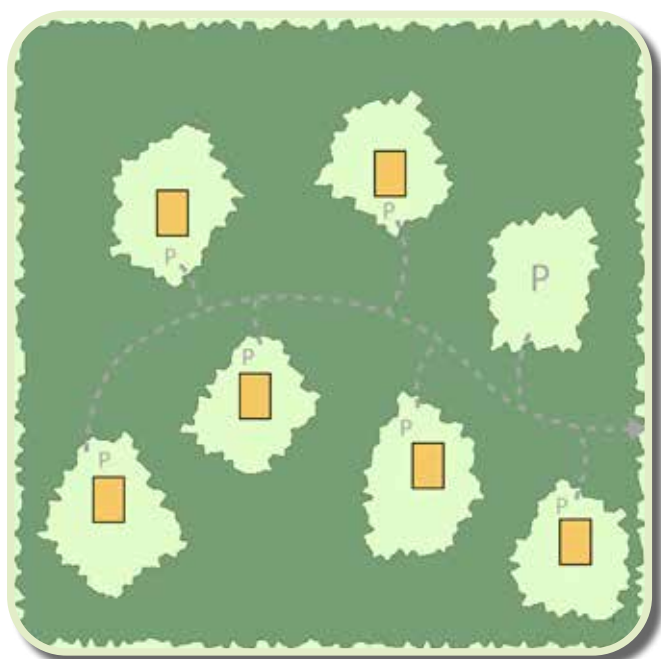
Groen



Ontsluiting



2. Kleinschalig wonen in het groen



Stedenbouwkundig principe

- Individuele woningen verspreid in het bos
- Uit het bos gesneden kavels
- Informele padenstructuur auto te gast
- Parkeren deels op eigen terrein en deels op gezamenlijk parkeerterrein

Beeldkwaliteitseisen:

- Hoogwaardig materiaalgebruik: baksteen, duurzaam hout, gepotdekseld hout, gestucadoord in combinatie met glas. Geen 'standaard' stacaravan, geen golfplaten of ander plaatmateriaal.
- Gebruik van gedekte en natuurlijke kleuren: geen felle kleuren



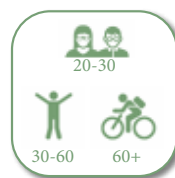
m² hoofdgebouw



dichtheid woningen/ha



percentage uitgeefbaar



doelgroep



particulier



prijssegment

Referentiebeelden

Bebouwing



Traditioneel



Eigentijds

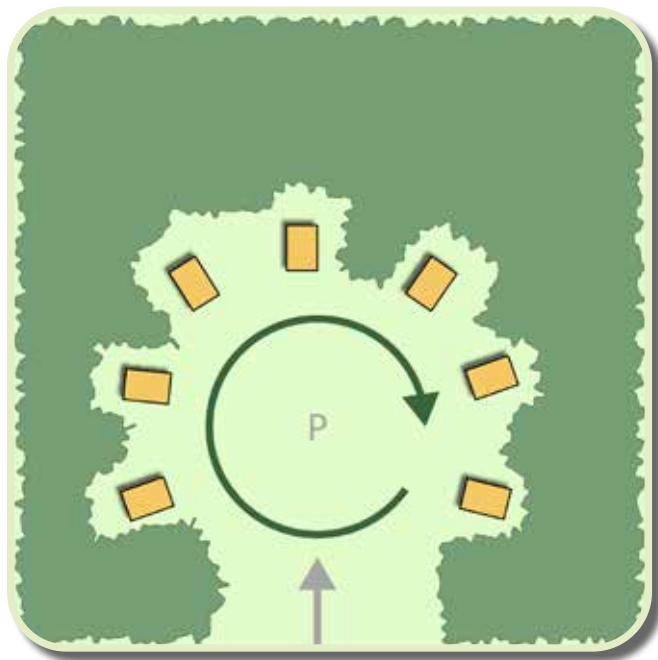
Groen



Ontsluiting



3. Kleinschalig wonen rond hof/park



Stedenbouwkundig principe

- Woningen gericht op centraal hof of park
- Vrijstaand en soms 2 kap
- Parkeren op eigen terrein

Beeldkwaliteitseisen:

- Hoogwaardig materiaalgebruik: baksteen, duurzaam hout, gepotdekseld hout, gestucadoord in combinatie met glas. Geen 'standaard' stacaravan, geen golfplaten of ander plaatmateriaal.
- Gebruik van gedekte en natuurlijke kleuren: geen felle kleuren

75

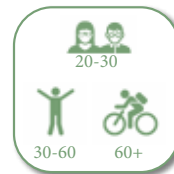
m² hoofdgebouw

25

dichtheid woningen/ha

70 %

percentage uitgeefbaar



doelgroep



collectief of particulier



prijssegment

Referentiebeelden

Bebouwing



Traditioneel



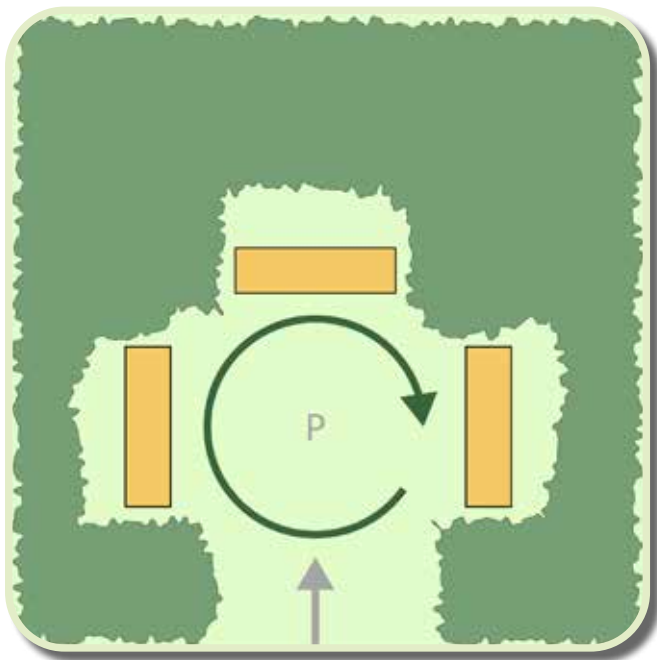
Eigentijds

Groen



Ontsluiting

4. Rijwoningen rond hof/park



Stedenbouwkundig principe

- Woningen gericht op centraal hof/park
- 'Rug' in het groen
- Eenduidige architectonische uitstraling
- Rechte rooilijn
- Rijwoningen met diversiteit in beukmaten
- Gezamenlijk parkeren op centraal hof/park

Beeldkwaliteitseisen:

- Hoogwaardig materiaalgebruik: baksteen, duurzaam hout, gepotdekseld hout, in combinatie met glas. Geen 'standaard' stacaravan, gestucadoord geen golfplaten of ander plaatmateriaal.
- Gebruik van gedekte en natuurlijke kleuren: geen felle kleuren

50-100

m² hoofdgebouw

20

dichtheid woningen/ha

50 %

percentage uitgeefbaar

variabel

doelgroep



collectief



prijssegment

Referentiebeelden

Bebouwing



Traditioneel



Eigentijds

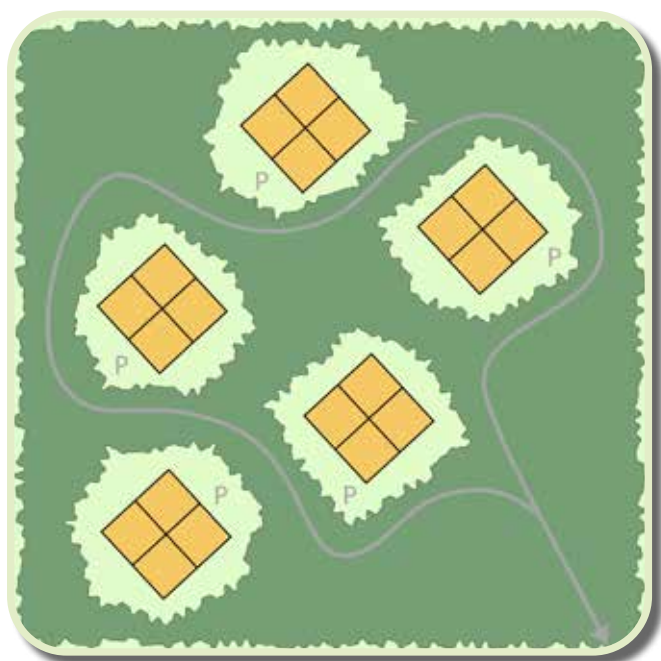
Groen



Ontsluiting



5. Geclusterd in het landschap



Stedenbouwkundig principe

- Geclusterde wooneenheden in een parkachtig landschap
- 4-8 Wooneenheden clusteren
- Kleine tuinen met collectief groen
- Parkeren bij de woningen

Beeldkwaliteitseisen:

- Hoogwaardig materiaalgebruik: baksteen, duurzaam hout, gepotdekseld hout, gestucadoord in combinatie met glas. Geen 'standaard' stacaravan, geen golfplaten of ander plaatmateriaal.
- Gebruik van gedekte en natuurlijke kleuren: geen felle kleuren



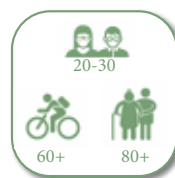
m² hoofdgebouw



dichtheid woningen/ha



percentage uitgeefbaar



doelgroep



collectief



prijssegment

Referentiebeelden



Traditioneel



Eigentijds

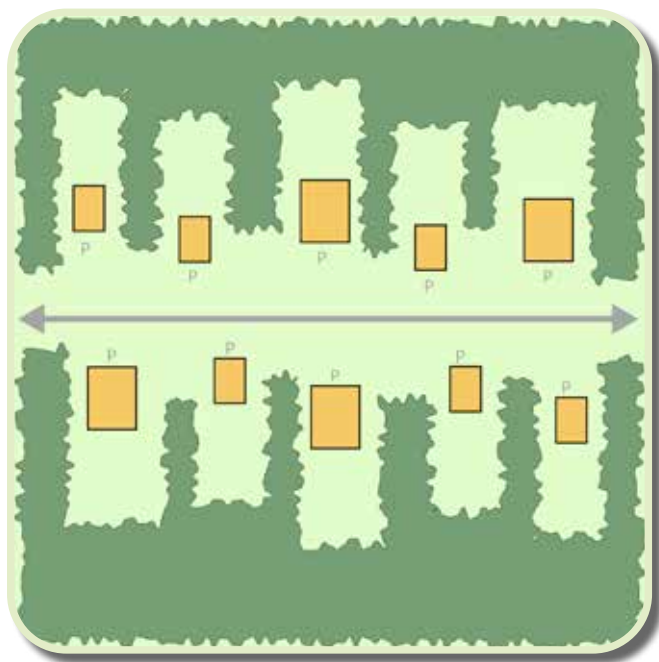
Groen



Ontsluiting



6. Lintbebouwing



Stedenbouwkundig principe

- Woningen gericht op en ontsloten op de weg
- 'Rug' in het groen
- Diversiteit in architectonische uitstraling
- Wisselende rooilijn
- Vrijstaand en soms 2 kap
- Parkeren op eigen terrein

Beeldkwaliteitseisen:

- Hoogwaardig materiaalgebruik: baksteen, duurzaam hout, gepotdekseld hout, gestucadoord in combinatie met glas. Geen 'standaard' stacaravan, geen golfplaten of ander plaatmateriaal.
- Gebruik van gedekte en natuurlijke kleuren: geen felle kleuren

75-150

m² hoofdgebouw

15

dichtheid woningen/ha

90 %

percentage uitgeefbaar

variabel

doelgroep



particulier



prijssegment

Referentiebeelden

Bebouwing



Traditioneel



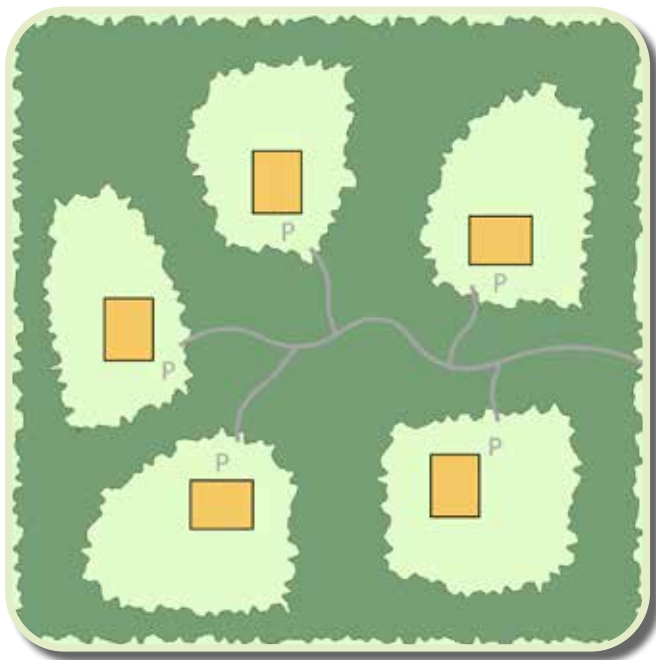
Eigentijds

Groen



Ontsluiting

7. Villabouw



Stedenbouwkundig principe

- Villa's verspreid in het bos
- Uit het bos gesneden kavels
- Parkeren op eigen terrein

Beeldkwaliteitseisen:

- Hoogwaardig materiaalgebruik: baksteen, duurzaam hout, gepotdekseld hout, gestucadoord in combinatie met glas. Geen 'standaard' stacaravan, geen golfplaten of ander plaatmateriaal.
- Gebruik van gedekte en natuurlijke kleuren: geen felle kleuren

100-150

m² hoofdgebouw

10

dichtheid woningen/ha

90 %

percentage uitgeefbaar



30-60

doelgroep



particulier

€ € €

prijsegment

Referentiebeelden

Bebouwing



Traditioneel



Eigentijds

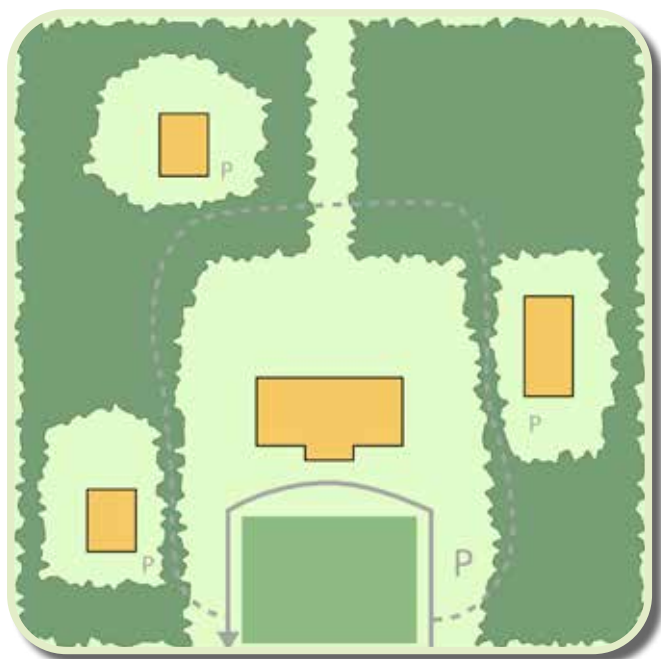
Groen



Ontsluiting



8. Landgoed



Stedenbouwkundig principe

- Eén landhuis
- Vrijstaande woningen op uit het bos gesneden kavels
- Informele padenstructuur naar vrijstaande woningen
- Formele ontsluiting landhuis
- Parkeren deels op eigen terrein en deels op gezamenlijk parkeerterrein

variabel

m² hoofdbouw

10

dichtheid woningen/ha

75 %

percentage uitgeefbaar

variabel

doelgroep



prijssegment

Referentiebeelden

Bebouwing



Traditioneel



Eigentijds

Groen



Ontsluiting

