

Onderwerp:	Vitale Vakantieparken - Fase 2
Datum B&W-vergadering:	14 januari 2025
Datum raadsvergadering:	6 februari 2025
Portefeuillehouder:	M. Slinkman
Ambtenaar:	Myrthe Hagemans
e-mailadres:	M.Hagemans@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-21-093544
Documentnummer:	VB/Raad/24/02024

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Besluiten tot de projectopdracht Vitale Vakantieparken – fase 2.
2. Voor het project Vitale Vakantieparken een eenmalig budget van € 1.497.000 beschikbaar te stellen met een geschatte doorlooptijd van 3 jaar.
3. Het budget voor het project Vitale Vakantieparken ten laste te brengen van de algemene reserve.

Inleiding

Op 29 september 2022 stemde u in met de projectopdracht Vitale Vakantieparken (Griffienummer [2022-B055](#)). We vragen u nu om opdracht te geven voor het vervolg van dit project.

Beoogd effect

Vitale vakantieparken creëren waar in overeenstemming met het omgevingsplan recreatief verbleven wordt. Vitale vakantieparken geven recreanten de vakantiebeleving die ze verwachten. Recreanten dragen bij aan de lokale economie en zorgen voor een versterking van het recreatief aanbod in de gemeente. Ook wordt met vitale vakantieparken ondermijning tegengegaan.

Argumenten

1.1 Behouden van de vakantieparken namen we op in de ontwerp Omgevingsvisie

Op 26 september 2024 besloot u om de ontwerp Omgevingsvisie Berg en Dal ter inzage te leggen ([2024-B091](#)). De ontwerp omgevingsvisie lag vervolgens ter inzage. De definitieve omgevingsvisie verwachten we in maart ter besluitvorming aan u voor te leggen. In de omgevingsvisie staat wat we waar willen bereiken en waarom. In de ontwerp omgevingsvisie namen we op dat we inzetten op behoud van de vakantieparken Oude Molen, Geutjes, Lubert, Zeven Heuvelen en Canteleer voor verblijfsrecreatie en waar nodig het verhogen van de kwaliteit passend bij ons groene karakter. De voorliggende projectopdracht draagt bij aan deze ambitie uit de ontwerp omgevingsvisie. De ingebrachte zienswijzen op de ontwerp

omgevingsvisie geven geen aanleiding om deze ambitie in de definitieve omgevingsvisie te wijzigen.

1.2 Niet alle vakantieparken benutten de potentie en ze bieden te weinig kwaliteit voor de recreanten

Op een deel van de vakantieparken ontbreekt het vakantiegevoel voor recreanten. De kwaliteit van de (basis)voorzieningen is onvoldoende. Daarnaast verblijven er andere doelgroepen. Deze doelgroepen hebben een ander ritme dan de recreanten. Bijvoorbeeld vertrekkend werkverkeer verstoort de rust die juist op een vakantiepark aanwezig is. We zien dat de vitaliteit van de vakantieparken niet op orde is. Daardoor ontbreekt een gezonde exploitatie, een aantrekkelijke inrichting en een goede klantwaardering.

De vitaliteit is bij een groot deel van de vakantieparken onvoldoende. We zien wel potentie. Potentie heeft te maken met de ligging, de aanwezigheid van een toeristisch-recreatief aantrekkelijke omgeving en ruimte om te ontwikkelen. Door de ligging en de maat van de vakantieparken hebben ze veel potentie voor recreatie. Onze gemeente staat bekend om het mooie landschap en de recreatieve voorzieningen. Dit trekt veel toeristen. De aantrekkingskracht die de gemeente voor recreanten heeft, blijkt ook uit de vele ondernemers in de recreatieve sector. Een groot deel van de ondernemers kan een mooi bedrijf exploiteren met enkel een recreatief profiel. De vakantieparken hebben met de ligging aan de rand van het centrum en de schaal potentie voor een volledig recreatieve exploitatie. Dit blijkt ook uit de gesprekken met partijen uit de markt. Deze potentie wordt door de kwaliteit die de parken bieden niet benut.

1.3 Ingrijpen is nodig om de vakantieparken te vitaliseren en verder strijdig gebruik te voorkomen

Uit de controles van Ariadne blijkt dat vier van de vijf parken niet (meer) uitsluitend recreatief gebruikt worden. Op deze vakantieparken worden de recreatieobjecten gebruikt voor niet-recreatieve gebruiksvormen zoals (tijdelijk) wonen en huisvesten van doelgroepen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten en statushouders). Dit strijdige gebruik heeft een omvang waardoor het recreatieve product naar de achtergrond is verdwenen.

Vakantieparken waar sprake is van vermenging van recreatief met niet-recreatief gebruik zijn bijzonder kwetsbaar voor criminaliteit en ondermijning. Vaak worden deze parken hier uiteindelijk een voedingsbodem voor. Dit is de reden dat het Openbaar Ministerie, politie en provincie Gelderland het project Ariadne gestart zijn.

Als we niet actief ingrijpen zal de situatie op de vakantieparken niet normaliseren. De huidige illegale verdienmodellen zijn daarvoor te goed. Zonder ingrijpen kunnen vakantieparken snel afglijden. Het risico van het afglijden wordt nog vergroot door de ontwikkelruimte die er op de vakantieparken is. Totaal kunnen op de vakantieparken binnen het omgevingsplan nog 296 recreatie-eenheden gebouwd worden. Als deze eenheden gerealiseerd worden voor het huidige strijdige gebruik, wordt het probleem verder vergroot.

We grijpen met dit project in op verschillende manieren. De voorkeur heeft een aanpak door coaching en sociaal maatwerk. We hebben echter ook handhaving nodig. Door handhavend op

te treden scheppen we voorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen. Met het beëindigen en beëindigd houden van illegaal gebruik komen er langs deze weg geen inkomsten meer vanuit het recreatieobject. We forceren daarmee dat de vakantieparken zich weer moeten gaan richten op het legale en gewenste recreatieve gebruik om inkomsten te genereren met de parken.

1.4 Handhaving bij andere gemeenten zorgt voor een waterbedeffect

Op dit moment pakken verschillende gemeenten in de omgeving actief het strijdige gebruik op vakantieparken aan. We weten dat de doelgroepen die de vakantieparken illegaal gebruiken dan op zoek gaan naar een nieuwe locatie. Als we niet actief ingrijpen is het risico dat het waterbedeffect vanuit de andere gemeenten onze kant op komt. Dit betekent een stijging van het illegale gebruik en een verdere afglijding van de kwaliteit van de vakantieparken.

1.5 Ariadne heeft nu capaciteit voor een aanpak in onze gemeente

Het projectteam van Ariadne is betrokken bij het project. Zij plannen capaciteit in voor de aanpak zoals voorgesteld. Het is onzeker of ze na december 2026 in de huidige vorm blijven bestaan. De betrokkenheid is vanwege de financiën en de expertise van groot belang. Vanwege de onzekerheid over de toekomst van het project Ariadne kunnen we er niet van uitgaan dat de voorgestelde aanpak in de toekomst mogelijk is.

1.6 Transformatie naar wonen brengt veel maatschappelijke kosten met zich mee

Beleidsmatig past een transformatie van de vakantieparken naar wonen niet. We willen ons recreatieve profiel behouden en versterken en zien daarin potentie voor de vakantieparken. Daarnaast brengt een transformatie van een vakantiepark naar wonen hoge kosten met zich mee. Deze kosten kunnen niet geheel verhaald worden op de eigenaren, terwijl zij wel profiteren van de waardeinstijging. De kosten moeten bijvoorbeeld gemaakt worden voor de procedures, voor fysieke ingrepen aan de openbare ruimte en infrastructuur. In bijlage 3 bij dit voorstel voegen we een notitie over transformatie toe.

3.1 De investering is onontkoombaar en onuitstelbaar

De financiële situatie van onze gemeente in de komende jaren is onderwerp van aandacht. De financiële dekking van dit project is niet verankerd in de vastgestelde begroting 2025 of in bijdragen van derden. We beoordelen het project daarom op drie O's:

- Onvoorzien: hier voldoet het project niet aan. In 2022 gaf u opdracht voor de start van fase 1 van het project. Bij de start van fase 1 kondigden we aan dat de verdere uitvoering in fase 2 een nieuwe investering vraagt. Dit voorstel gaat over de opdracht voor fase 2 en is dus niet onvoorzien.
- Onontkoombaar: niks doen is geen optie. In argument 1.3 lichten we dit verder toe. Het is mogelijk om het project anders uit te voeren dan nu voorgesteld. Onder argument 1.6 gaan we in op de mogelijkheid van transformatie. Ook deze aanpak vraagt om een investering.
- Onuitstelbaar: we kunnen niet langer wachten met het project. Onder argument 1.5 noemen we dat het projectteam van Ariadne nu capaciteit heeft om zich kosteloos in te zetten. Uitstel van het project maakt het onzeker of deze capaciteit nog beschikbaar is. Dit is vanwege de specifieke inhoudelijke kennis en kosteloze inzet essentieel voor de aanpak zoals we nu voorstellen voor de uitvoer in fase 2 van het project. Daarnaast vergroot het

probleem zich wanneer we nu niet tot uitvoer overgaan. Dit benoemden we in argument 1.3.

Kanttkening

1.1 De landelijke politiek noemt vakantieparken als mogelijke oplossing voor het woningtekort

Er is behoefte aan meer woningen. De landelijke politiek noemt in het hoofdlijnenakkoord en regeerakkoord het gedogen van permanente bewoning van recreatiewoningen of transformatie van vakantieparken als mogelijke oplossingsrichting hiervoor. Op 19 december verstuurde de minister hierover een kamerbrief. In de kamerbrief geeft de minister aan dat ze personen die nu permanent in een recreatiewoning wonen, de zekerheid te willen bieden dat zij daar in de toekomst kunnen blijven. Ze informeert de kamer over hoe ze daarvoor wil zorgen, aan welke voorwaarden en uitzonderingen ze hierbij denkt en gaat ze in op twee hieraan gerelateerde verzoeken die door de Kamer aan haar zijn gedaan.

De minister is voornemens een instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) op te nemen. Die instructieregel zal aangeven dat een gemeente in haar omgevingsplan moet voorzien in het toestaan van bestaand gebruik van een recreatiewoning voor permanente bewoning onder voorwaarden. Totdat deze instructieregel verwerkt is in het omgevingsplan kan een permanente bewoner een persoonsgebonden omgevingsvergunning aanvragen om de situatie te legaliseren. De instructieregel heeft uitsluitend betrekking op meerderjarige personen die op 16 mei 2024 (datum van publicatie Hoofdlijnenakkoord) permanent woonachtig waren in de recreatiewoning. Bij het uitwerken van de instructieregel wordt met een aantal relevante factoren rekening gehouden. Denk hierbij aan aspecten als bestaande plannen tot revitalisering, transformatie, minimumeisen aan bouwkwiteit, risico's voor (ondermijnende) criminaliteit en milieuonderwerpen. De minister verwacht het voorstel in het eerste kwartaal van dit jaar in consultatie te kunnen brengen.

De minister roept op om handhaving van permanente bewoning te pauzeren tot er helderheid is over het kader. We voldoen in het project aan het verzoek van de minister.

We zien permanente bewoning echter niet als de oplossing voor de woningbouwopgave. We voorzien in onze woningbouwplanning in voldoende ontwikkellocaties. Er is geen behoefte aan het toevoegen van woningen op de parken. Daarnaast is recreatie een van onze speerpunten. Het behoud van de vakantieparken voor de recreatie is daarbij van belang. We zien het gebruik van de vakantieparken voor het toevoegen van woningen dan ook niet als een geschikte oplossing voor onze gemeente.

1.2 Een deel van de ondernemers/eigenaren betwijfelt of volledig recreatief mogelijk is

We ontvingen reacties van verschillende ondernemers, eigenaren van vakantieparken en andere betrokkenen. Zij geven aan dat ze een volledig recreatief gebruik niet rendabel achten. Ze onderbouwen dat een ruimer gebruik, bijvoorbeeld in de winterperiode of voor een deel van het park, noodzakelijk is om voldoende rendement te halen. We begrijpen deze zorg. Een volledig recreatief gebruik raakt het huidige verdienmodel voor de vakantieparken waar recreatief gebruik nu niet voorop staat. De huidige illegale gebruikers stellen andere (lagere) eisen aan het vakantiepark en de recreatieobjecten dan een recreant. Ook zijn de inkomsten,

bezettingsgraad en verblijfsduur anders. Deze verschillen in eisen en verblijf maken dat een combinatie van typen gebruik niet wenselijk is.

Voor de ondernemers op de vakantieparken vraagt een normalisering van het gebruik naar volledig legaal en recreatief gebruik om een aanpassing. De kwaliteit van de parken past veelal niet bij de gewenste kwaliteit van de recreanten. Er is een investering nodig om aan deze kwaliteit te voldoen. De inkomsten zullen ten opzichte van het huidige illegale verdienmodel mogelijk lager zijn. Volledig recreatief gebruik vraagt dus inspanning voor de ondernemer, terwijl het rendement mogelijk daalt. Dit huidige rendement is echter gebaseerd op een illegaal verdienmodel dat een maatschappelijk negatief effect heeft. De 'winst' is voor de eigenaar en huurder van de illegaal gebruikte vakantiewoning. De gebruikers betalen echter geen financiële bijdrage zoals andere inwoners van onze gemeente. Ze dragen minder bij aan gemeentelijke voorzieningen, terwijl ze hier wel gebruik van maken. Daarnaast benadeelt het de economische spin-off voor andere (recreatieve) ondernemers in de gemeente.

Een vakantiepark rendabel exploiteren met een volledig recreatief gebruik is mogelijk, maar vraagt inspanning van de ondernemer.

1.3 Aanpak van de vakantieparken kan zorgen voor een waterbedeffect binnen de gemeente

In argument 1.3 noemden we een waterbedeffect door de aanpak van vakantieparken in andere gemeenten. Dit waterbedeffect kan zich ook binnen onze gemeente voordoen. Het illegale gebruik verplaatst zich dan naar andere locaties in de gemeente. Dit kunnen andere recreatieverblijven zijn, maar mogelijk ook andere locaties. Het is belangrijk hier alert op te zijn. We hebben aandacht voor de doelgroepen waarbij dit een risico is. Het gaat bijvoorbeeld om arbeidsmigranten en statushouders. Daarnaast zijn we alert op signalering van een eventuele verschuiving.

3.1 de afweging om € 1,5 miljoen in te zetten vanuit de Algemene Reserve is niet in samenhang gemaakt met het project Ravijnjaren Spoor 2

Er is voor gekozen om deze aanpak los te koppelen van spoor 2 omdat het een andersoortig project is met een eenmalige investering. In tegenstelling tot de projecten van spoor 2, waarbij sprake is van een meerjarige (structurele) lasten. Bij het raadsvoorstel rondom de afhandeling van spoor 2 is aangekondigd dat we de aanpak vakantieparken los voorleggen aan de raad. Dit betekent dat we de afweging om € 1,5 miljoen in te zetten vanuit de Algemene Reserve niet in samenhang maken. Maar dat we toch op dit moment (vooruitlopend op Spoor 3/Begroting 2026) voorstellen deze middelen in te zetten. Dit doen we omdat uitstellen betekent dat we hogere kosten maken omdat dan de inzet van Ariadne niet meer mogelijk is. En er speelt ook mee dat we nu moeten doorpakken, vanwege de reeds in gang gezette acties en verwachtingen.

Financiële onderbouwing

We ramen de kosten voor het project op € 1.497.000 over een looptijd van 3 jaar. Zie voor een verdere detaillering van dit budget bijlage 2 bij dit raadsvoorstel (projectopdracht). In de (meerjaren)begroting is geen rekening gehouden met de kosten voor de uitvoering van dit project. We stellen voor om de kosten ten laste van de algemene reserve te brengen.

Het projectteam van Ariadne biedt nu een groot deel van de (handhavings-)capaciteit. Dit doen ze kosteloos. Het bestaan is geborgd tot en met december 2026. We kunnen nu de aanpak zoals voorgesteld opstarten. Mocht het projectteam ophouden op deze manier te bestaan, betekent dit dat de werkzaamheden die we nu toebedelen aan Ariadne voor onze rekening komen. Dit betekent een grote toename in de kosten. We schatten dit in op tonnen aan extra kosten.

Een volledig toeristisch gebruik van de vakantieparken draagt bij aan de inkomsten uit de toeristenbelasting. Strijdig gebruik heeft een negatief effect op deze inkomsten.

Communicatie

Naast directe communicatie met de betrokkenen via gesprekken, brieven, flyers e.d. gaan we via de gemeentelijke kanalen ook de rest van onze gemeenschap informeren. V.w.b. de laatste doelgroep doen we dit nu nog relatief minimaal omdat beleid en visie voor de meesten oninteressant zijn. Een plan van aanpak per park is al concreter en interessanter voor deze doelgroep. Dat geldt ook voor stappen in fase 2. De website gaat bij dit alles als basis gebruikt worden, waar we een totaaloverzicht maken van de inhoud (met uitgebreide uitleg van het doel en nut) en van alle processtappen.

Aanpak/uitvoering

Na besluitvorming werken we de projectopdracht verder uit in een projectplan. Het projectplan beschrijft de aanpak waarin we inzetten op coaching, sociaal maatwerk en handhaving.

Tijdens het project houden we de raads werkgroep in stand. Tweemaal per jaar bespreken we het project met de raads werkgroep. Daarnaast informeren we de gemeenteraad gedurende het project.

Naast de aanpak van dit project blijven we ons actief inzetten om ons recreatieve karakter te verstevigen. We hebben een mooi aanbod in de toeristische sector die we blijven ondersteunen. Zo maken wij gebruik van de mogelijkheden en het netwerk van de Groene Metropoolregio, Opgave Ontspannen Regio, werkgroep duurzaam toerisme. Denk dan bijvoorbeeld aan het uniform wandelnetwerk (vanaf Q2 2025 in Berg en Dal), het vitaliteitsprogramma (bestaande uit onderzoek en divers aanbod en vitaliteitsmanager vanaf 2025) en samenwerking op Romeins verleden. Ook via het Green Destinations programma en Zorgeloos op vakantie werken we aan een vitale en duurzame en toeristische sector.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris	De burgemeester
E.W.J. van der Velde	mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

1. Memo Vitale Vakantieparken – fase 1
2. Projectopdracht Vitale Vakantieparken – fase 2
3. Notitie transformatie

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2025,

overwegende dat:

- recreatie en toerisme belangrijk is voor de gemeente Berg en Dal;
- in de ontwerp omgevingsvisie namen we op dat we inzetten op behoud van de vakantieparken Oude Molen, Geutjes, Lubert, Zeven Heuvelen en Canteleer voor verblijfsrecreatie en waar nodig het verhogen van de kwaliteit passend bij ons groene karakter;
- een deel van de vakantieparken op dit moment niet de potentie voor recreatief gebruik benut waardoor de vakantieparken niet vitaal zijn en dit probleem zonder ingrijpen verder vergroot;
- we op dit moment gebruik kunnen maken van de inzet en expertise van het project Ariadne;
- het project onontkoombaar en onuitstelbaar is;
- de projectopdracht de benodigde middelen beschikbaar stelt voor de uitvoering van de projectopdracht en daarmee de gestelde doelen worden behaald;

b e s l u i t :

1. Tot de projectopdracht Vitale Vakantieparken – fase 2.
2. Voor het project Vitale Vakantieparken een eenmalig budget van € 1.497.000 beschikbaar te stellen met een geschatte doorlooptijd van 3 jaar.
3. Het budget voor het project Vitale Vakantieparken ten laste te brengen van de algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 6 februari 2025.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.W.A.T. Pastoors

mr. M. Slinkman