

# KAMPEERBELEID

## Lelystad

Linda Evers  
Economie en Vastgoedontwikkeling  
Februari 2010

## Inhoudsopgave

|   |    |
|---|----|
| 1. Inleiding  |    |
| 1.1. Intrekking Wet op de Openlucht Recreatie           | 1  |
| 1.2. Beleid   | 1  |
| 1.2.1. Rijk   | 1  |
| 1.2.2. Provincie  | 1  |
| 1.2.3. Gemeente   | 2  |
| 1.3. Leeswijzer   | 3  |
| 2. Huidige situatie                                     |    |
| 2.1. Economisch belang                                  | 4  |
| 2.2. Aanbod kamperen op kampeerterreinen                | 5  |
| 2.2.1. Reguliere kampeerterreinen                       | 5  |
| 2.2.2. Kleinschalig kampeerterreinen                    | 5  |
| 2.2.3. Natuurkampeerterreinen en groepskampeerterreinen | 5  |
| 2.3. Aanbod kamperen buiten kampeerterreinen            | 5  |
| 3. Trends en ontwikkelingen                             |    |
| 3.1. Algemene trends                                    | 7  |
| 3.2. Kampeerautomaarkt                                  | 8  |
| 3.3. Gewenste ontwikkelingen                            | 9  |
| 4. Maatregelen  |    |
| 4.1. Reguliere kampeerterreinen                         | 11 |
| 4.1.1 Aantal kampeermiddelen                            | 11 |
| 4.1.2 Type kampeermiddelen                              | 12 |
| 4.1.3 Bedrijfsmatige exploitatie                        | 12 |
| 4.1.4 Kampeerseizoen                                    | 12 |
| 4.1.5 Bebouwing voorzieningen                           | 13 |
| 4.2. Kleinschalig kampeerterreinen                      | 13 |
| 4.2.1 Koppeling agrarisch bestemming                    | 13 |
| 4.2.2 Aantal kampeermiddelen                            | 14 |
| 4.2.3 Type kampeermiddelen                              | 14 |
| 4.2.4 Kampeerseizoen                                    | 15 |
| 4.2.5 Koppeling bouwvlak                                | 15 |
| 4.2.6 Zonering  | 15 |
| 4.2.7 Bebouwing voorzieningen                           | 15 |
| 4.2.8 Landschappelijke inpassing                        | 16 |
| 4.3. Natuurkampeerterreinen                             | 16 |
| 4.4. Groepskampeerterreinen                             | 17 |
| 4.5. Tijdelijk kamperen                                 | 17 |
| 4.6. Geautoriseerde overnachtingsplaatsen               | 17 |
| 4.6.1 Locaties  | 18 |
| 4.6.2 Voorzieningen                                     | 18 |
| 4.6.3 Pilot   | 18 |
| 4.7. Paalkamperen                                       | 18 |
| 5. Bijlagen   |    |
| 5.1. Algemene Plaatselijke Verordening                  | 21 |
| 5.2. Overzicht kampeerterreinen Flevoland               | 22 |
| 5.3. Notitie exploitatie recreatiewoningen              | 23 |

## 1. Inleiding

### 1.1 Intrekking Wet op de Openlucht Recreatie

De Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) is per 1 januari 2008 komen te vervallen. Gemeenten zullen voortaan zelf vorm moeten geven aan het kampeerbeleid. Het rijk heeft besloten tot intrekking van de WOR vanuit het streven naar deregulering. De moderne overheid dient in de visie van het kabinet terughoudender te zijn in wat zij regelt en dient meer ruimte te bieden aan burgers en hun organisaties. Het beleid voor verblijfsrecreatie moet gericht zijn op het geven van meer ruimte aan ondernemers om aan de eisen van de consument te kunnen voldoen en zo concurrentiepositie te kunnen behouden.

Het kabinet is voorts van mening dat de centrale doelstelling van de WOR, een bijdrage leveren aan een grotere verscheidenheid aan kampeervormen, niet is gerealiseerd. Verscheidenheid in het kampeeraanbod kan volgens het kabinet niet zozeer via regelgeving worden beïnvloed, maar door de vraag ernaar en doordat op gemeentelijk niveau bepaalde kampeervormen al dan niet worden toegestaan.

Door de intrekking van de WOR vervalt de basis onder de huidige kampeervergunningen en ontheffingen. Gemeenten moeten keuzes maken ten aanzien van het reguleren van kamperen. Regulering kan plaatsvinden binnen bestaande instrumenten als het bestemmingsplan en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

### 1.2 Beleid

#### 1.2.1 Rijk

Omdat het niet past in de sturingsfilosofie die aan het beleid ten grondslag ligt, is er in de Nota Ruimte geen ruimteclaim voor toeristisch-recreatieve voorzieningen opgenomen. Het Rijk legt de verantwoordelijkheid voor de regiefunctie bij de provincies neer via het integraal gebiedsgericht beleid.

#### 1.2.2 Provincie

##### *Omgevingsplan Provincie Flevoland*

In het Omgevingsplan staat het volledige omgevingsbeleid voor de periode 2006-2015. Dit plan laat niet alleen zien wat de provinciale ambities en beleidsdoelen zijn, maar ook hoe de provincie samen met de Flevolandse gebiedspartners resultaten wil bereiken. Het behouden en/of verbeteren van de kwaliteit van de omgeving loopt als een rode draad door het verhaal. Het creëren van een goede woon-, werk- en leefomgeving in Flevoland is daarbij het belangrijkste doel, te denken aan: voorzieningen voor werkgelegenheid en inkomen, goede maatschappelijke dienstverlening, onderwijs en cultuur, aandacht voor het milieu en aandacht voor de inrichting van het landschap, de steden, dorpen en de natuur.

De provincie ziet goede mogelijkheden om de sector recreatie en toerisme in Flevoland verder te ontwikkelen. Verwacht wordt dat Flevoland een opvangfunctie gaat vervullen voor de Veluwe en de Noordvleugel. Hoewel er op recreatief gebied een viertal aspecten genoemd zijn in het omgevingsplan (recreatief uitloopgebied, recreatiezone, routes en verbindingen en grootschalige attractieparken en Nationaal evenemententerrein) wordt er geen beleidsuitgangspunten genoemd met betrekking tot verblijfsrecreatie.

In 2007 is door de provincie de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het Landelijk Gebied 2007' vastgesteld. Deze beleidsregel heeft betrekking op het landelijk gebied van Flevoland, welke voor een groot deel een agrarische functie heeft. Voor een vitaal en duurzaam platteland wil de provincie meer ruimte bieden aan nieuwe kleinschalige niet-agrarische en agrarisch aanverwante functies en aan de

vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen. Verdere ontwikkeling van kleinschalige economische dragers in het landelijk gebied is van belang voor de leefbaarheid van het landelijk gebied. Voor agrariërs biedt het een (aanvullende) inkomstenbron en voor (startende) ondernemers een zowel in financieel als in landschappelijk opzicht aantrekkelijke vestigingslocatie. Ook de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor bezoekers wordt vergroot door de toename van kleinschalige (niet-agrarische) economische dragers: er is meer afwisseling, de belevingswaarde van het landelijk gebied neemt toe.

De inhoud van de beleidsregel wordt gebruikt als criteria voor het toetsen van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het kamperen bij de boer is als volgt beschreven:

'Het bieden van gelegenheid tot overnachten in kampeermiddelen, waaronder het "ecologisch" kamperen (kamperen gericht op wandelende en fietsende rustzoekers) met een maximum van 25 kampeerplaatsen. De gemeente kan nadere regels stellen, onder meer inzake de periode waarin de kampeermiddelen worden toegestaan. Er dient gestreefd te worden naar aansluiting bij het (landelijk) voet- en fietspadennet.'

### 1.2.3 Gemeente

#### *Programma benutten en profileren kernkwaliteiten*

De doelstelling van het programma kernkwaliteiten is het duurzaam ontwikkelen, benutten en beheren van de kernkwaliteiten: Rust, ruimte, groen (natuur, stadsranden en groen binnen de wijken) en water. Het geven van een positieve impuls aan het imago van de stad door het verder ontwikkelen en versterken van recreatieve en toeristische voorzieningen in Lelystad, is daar een belangrijk onderdeel van.

#### *Nota Recreatie en Toerisme*

De Nota Recreatie en toerisme 2005 – 2010 ziet in Lelystad voor de genoemde periode drie ambities/hoofddopgaven:

1. het doorontwikkelen van de basiskwaliteiten;
2. de toeristische knooppunten versterken;
3. meer aandacht voor marketing en promotie.

Ten aanzien van het kamperen stelt deze nota dat de camping 't Oppertje aansluit bij het beeld van een goed draaiende camping (goede bezetting en aantrekkelijke ligging). Voor de camping de Houtrib geldt dat de ligging in de stedelijke omgeving niet ideaal is, de bezetting ondermaat is en een leeuwendeel van de inkomsten afkomstig zijn uit seizoensstandplaatsen. Geopperd wordt dat het Larserbos wellicht een aantrekkelijke locatie voor een camping of andersoortige verblijfsfunctie zou zijn. Een meer gevarieerd aanbod van campings is wenselijk om de toerist binnen de gemeentegrenzen te verwelkomen en te behouden.

Tevens is in de nota aandacht besteed aan het plattelandstoerisme. Er wordt uitgegaan van een positieve houding ten opzichte van aanvragen voor kamperen bij de boer met dien verstande dat het kampeerterrein beperkt wordt tot ten hoogste 15 kampeermiddelen, alleen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Met deze restrictie wordt beoogd een structurele ontsiering van het landschap en permanente bewoning te voorkomen. Overigens is het plaatsen van stacaravans uitgesloten.

#### *Bestemmingsplannen*

In december 2007 zijn voor de alle campings voorbereidingsbesluiten genomen. Dit houdt in dat geen nieuwe ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden op het gebied van het kamperen. De

herzieningen van de desbetreffende bestemmingsplannen worden voorbereid. Zodoende wordt via de bestemmingsplannen geregeld wat in het verleden via de Wet op de Openluchtrecreatie was vastgelegd.

#### APV

De APV in Leijstadv voorziet reeds in de regulering ten aanzien van kamperen buiten de reguliere kampeerterreinen. Ook zonder de WOR is dit in Leijstadv voldoende geregeld. Wei wordt momenteel het APV geactualiseerd, waarin kleine aanpassingen zullen worden verwerkt ten aanzien van onder andere het kampeerverbod buiten een kampeerterrein, kamperen bij evenementen en kamperen op eigen terrein (zie bijlage 5.1).

### 1.3 Leeswijzer

Deze nota beperkt zich tot een visie op kamperen. De ontwikkeling van een visie op hotelontwikkelingen en andere permanent overdekte overnachtingsmogelijkheden, zoals recreatiewoningen, horen in eerste instantie niet in het kader van deze kampeernota thuis. Echter, kampeerterreinen bieden steeds vaker deze typen van verblijfsrecreatie aan, dus enige aandacht verdient het wel. Vooral wat betreft het risico tot permanente bewoning van recreatiewoningen. Gestreefd wordt naar duidelijke en heldere beleidsuitgangspunten waarbij een zevental vormen van kamperen wordt onderscheiden: reguliere kampeerterreinen, kleinschalige kampeerterreinen, natuurkampeerterreinen, groepskampeerterreinen, tijdelijk kamperen, geautoriseerde overnachtingsplaatsen (GOP) en paalkamperen. Een analyse van de huidige kampeersector lokaal, regionaal, maar ook landelijk zal hiervoor de basis vormen.

## 2. Huidige situatie

De kampeersector is volgens het NRIT al enige jaren een sector die behoorlijk onder druk staat. Om een voorbeeld te geven, er is in 2007 een afname geconstateerd van 22% in het aantal kampeervakanties in binnen- en buitenland. Tijdens binnenlandse vakanties maken Nederlanders in toenemende mate gebruik van een zomerhuis of tweede woning en hotels of pensions. Ook al neemt het aandeel voor de caravans af, toch staat deze vorm van logiesaccommodatie nog steeds in de top 5. De groeiende consumentenbehoefte aan comfort en luxe speelt in deze ontwikkeling een belangrijke rol.

### 2.1 Economisch belang

De Monitor Toerisme en Recreatie Flevoland 2008 (cijfers uit 2007) laat provinciebreed een stijging in het aantal overnachting op toeristische campings zien van 11,1%. Ook het aantal hotelovernachtingen, bungalowovernachtingen en watersportpassanten nemen toe. Hoewel in 2006 nog een stijging waarneembaar was met betrekking tot het verblijf op minicampings is dit aantal in 2007 gedaald met 2,6%.

Er vonden in 2007 ruim 510.000 toeristische kampeernachtingen plaats. Het Lelystadse aandeel bedraagt 10.425 overnachtingen, wat ongeveer 2% van het totaal is. Dit geeft een helder beeld van de positie van Lelystad in de Flevolandse kampeersector. Tevens biedt dit gegeven een verklaring waarom de bestedingen vanuit deze sector een geringe bijdrage leveren aan de economische betekenis van het toerisme en recreatie in Lelystad.

#### Campingsaanbod Flevoland

Binnen Flevoland zijn er duidelijke verschillen in het campingsaanbod. In onderstaande tabel is het campingsaanbod per gemeente in Flevoland weergegeven.

Tabel 2.1: campingsaanbod Flevoland (2007)

| Gemeente        | Reguliere campings <sup>1</sup> |                |                | Minicampings |          |
|-----------------|---------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------|
|                 | Bedrijven                       | Vaste plaatsen | Toer. plaatsen | Bedrijven    | Plaatsen |
| Almere          | 4                               | 40             | 177            | -            | -        |
| Dronten         | 8                               | 1.314          | 1.552          | 4            | 54       |
| Lelystad        | 2                               | 20             | 130            | 1            | 15       |
| Noordoostpolder | 7                               | 260            | 294            | 11           | 127      |
| Urk             | 1                               | 220            | 76             | -            | -        |
| Zeewolde        | 15                              | 1.274          | 2.151          | -            | -        |
| Totaal          | 37                              | 3.128          | 4.380          | 16           | 196      |

Bron: Monitor Toerisme en Recreatie Flevoland 2008

Het kampeeraanbod van Flevoland bestaat niet alleen uit reguliere campings. Ook zijn er minicampings, naturistencampings, natuurkampeerterreinen, groepskampeertreinen en zelfs een camping alleen toegankelijk voor kampeerauto's. Hoewel dit een zeer gevarieerd aanbod is, zijn er bepaalde concentraties ontstaan. Zo zijn er in de Noordoostpolder veel minicampings gevestigd en hebben Zeewolde en Dronten het grootste aandeel, 84%, aan reguliere kampeertreinen (zie bijlage 5.2).

<sup>1</sup> Onder vast kamperen wordt zowel het kamperen op vaste plaatsen, jaarplaatsen als seizoensplaatsen gerekend. Tot toeristisch kamperen wordt gerekend het kamperen op toeristische plaatsen, voor- of naseizoenplaatsen, trekkershutten en verhuurcaravans.

## 2.2 Aanbod kamperen op kampeerterreinen

### 2.2.1 Reguliere kampeerterreinen

#### 't Oppertje

Gelegen aan recreatieplas 't Bovenwater biedt de verzorgde en landschappelijk goed ingepaste camping 't Oppertje ruimte voor circa 90 standplaatsen. Tevens staan er een aantal blokhutten en een vijftal caravans op het kampeerterein. Momenteel bestaat het terrein uit ca. 3,3 ha.

#### De Houtrib

De groene ligging in de stedelijke omgeving nabij de Koploper geeft deze camping een bijzonder karakter. De 55 standplaatsen zijn verdeeld over plaatsen voor tenten, caravans en stacaravans op een terrein van ca. 2 ha. Ook is er een trekkershut. In de afgelopen jaren is strikte handhaving noodzakelijk geweest in verband met het overschrijden van het toegestane bebouwingslimiet volgens het bestemmingsplan.

#### Larserbos

Het Larserbos is een natuurgebied welke onder het beheer van het Flevolandschap valt. In dit natuurgebied zijn er momenteel geen mogelijkheden om te kamperen. De voormalige ANWB camping is gesloten omdat deze niet meer in het eigentijdse beeld past. Naast de strandjes, speel- en ligweiden, wandel- en fietspaden zijn er tevens bungalows gesitueerd in het Larserbos (Stichting Bos en Heide en KVM).

### 2.2.2 Kleinschalige kampeerterreinen

Minicamping de Gaard is momenteel de enige minicamping in Leijst. Op een terrein van ca. 0,5 ha. worden 15 standplaatsen aangeboden. De camping is gesitueerd in het biologisch landbouwgebied, waarvoor een nieuwe gemeentelijke visie is vastgesteld (kansen voor duurzaam ondernemen en leven, 2007). Uitbreiding en versterking van de recreatieve mogelijkheden in het gebied door het beter benutten van de bestaande kwaliteiten speelt hierin een belangrijke rol. Uitgangspunt is het behoud van de biologische identiteit en de landschapswaarden van het gebied. Minicamping de Gaard is hiervan een goed voorbeeld en past qua kleinschaligheid en functie binnen de nieuwe visie.

### 2.2.3 Natuurkampeerterreinen en groepskampeerterreinen

Ten zuidwesten van de Oostvaardersplassen ligt het Kotterbos. Hier zijn het natuur- en groepskampeerterein, welke bestaan uit verschillende velden met in totaal ca. 160 plaatsen, van Staatsbosbeheer gevestigd. Het groepskampeerterein heeft met name een belangrijke functie voor gebruikersgroepen uit Almere. Het natuurkampeerterein wordt gekenmerkt door de ruim opgezette standplaatsen in een natuurlijk omgeving waar rust een belangrijk criterium is. Tevens is een laag voorzieningsniveau wenselijk zodat de terreinen buiten de kampeerseizoenen niet of nauwelijks herkenbaar zijn.

## 2.3 Aanbod kamperen buiten kampeerterreinen

Momenteel is het in Leijst verboden om buiten de positief bestemde kampeerterreinen te overnachten in een voertuig, woonwagen, kampeerwagen, caravan, tent of een soortgelijk of ander onderkomen. Op deze regel, welke is opgenomen in de APV, kan het college van B&W ontheffing verlenen bijvoorbeeld in het geval van tijdelijk kamperen bij evenementen (zie bijlage 5.1). In de afgelopen periode is dit een aantal keer voorgekomen.

### *Geautoriseerde overnachtingsplaatsen*

Bovenstaande regel geldt ook voor kampeerauto's. Er zijn reeds een aantal locaties aangewezen die in aanmerking kunnen komen voor officiële geautoriseerde overnachtingsplaatsen (GOP's). Voor de allereerste gemeentelijke kampeerautoplaats is er ontheffing op de APV verleend. Op 4 juli 2009 is deze geopend. De GOP bestaat uit vier gratis overnachtingsplaatsen voor kampeerauto's. De aanwezigheid van voorzieningen is minimaal; afvalbakken, verharding en bebording.

Ook hebben de verschillende campingexploitanten gereageerd op de toenemende vraag naar standplaatsen voor kampeerauto's, door aan te sluiten op de wensen en behoeften van deze specifieke doelgroep. Vaak zijn er andere wensen met betrekking tot het voorzieningenniveau en het soort standplaats dan de gemiddelde kampeerder. De meeste kampeerauto's zijn namelijk volledig zelfvoorzienend en hebben meer baat bij halfverharde kampeerautoplaatsen.



### 3. Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden een aantal trends en ontwikkelingen uitgelicht die invloed hebben op de kampeersector in Lelystad, zoals algemeen waarneembare trends, ontwikkelingen binnen de kampeerautomarkt en de gewenste ontwikkelingen van de zittende campingondernemers en terreinbeheerders als Staatsbosbeheer en Flevolandschap.

#### 3.1 Algemene trends

Kenniscentrum Recreatie heeft eind 2008 een rapport gepubliceerd over de toekomst van toerisme, recreatie en vrije tijd. In dit rapport zijn de onderstaande trends voor zowel vraag als aanbod uitgelicht.

*Kwaliteit* De schaarse beschikbare vrije tijd moet zo optimaal mogelijk ingevuld worden, waardoor de vraag naar kwaliteit zal toenemen. De recreant is veel kritischer en veeleisender geworden. Ook de behoefte aan comfort en luxe neemt toe, vooral onder de oudere doelgroep, maar ook aan rust en eenvoud.

*Groentekorten* Natuur en platteland worden steeds schaarser door de opkomende verstedelijking. Hierdoor ontstaan er groentekorten en neemt de recreatiedruk op de overgebleven groengebieden alleen maar toe.

*Recreatiebedrijven* Recreanten vragen meer ruimte. Zo willen kampeeders meer luxe en wordt golfen steeds populairder. Campings hebben, met hetzelfde aantal plaatsen, in de toekomst duidelijk meer ruimte nodig. Volgens de behoefteramingen uit de recreatie voorstudie voor de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, is er de komende 25 jaar 9.000 tot 15.000 hectare extra ruimte nodig voor het toeristisch-recreatieve bedrijfsleven. Deze ruimte is vooral nodig voor de kampeersector omdat kampeeders meer ruimte en luxe eisen, maar ook andere verblijfsrecreatieterreinen vragen meer ruimte. Te denken aan kampeer- en bungalowbedrijven, maar ook jachthavens. Deels om te voldoen aan wettelijke eisen, deels omdat de consument om extra ruimte vraagt (grotere bungalows, ruimere standplaatsen, grotere bootlengte) en deels omdat een grotere capaciteit nodig is om als bedrijf rendabel te kunnen zijn.

*Plattelandstoerisme* Het Nederlandse landelijk gebied is in beweging. Naast de landbouw vragen andere activiteiten en functies, zoals water en landschap, om een plaats in het buitengebied. Het landelijk gebied wordt ook steeds meer een aantrekkelijke plek voor de stedeling om te recreëren. De landbouw wordt geconfronteerd met ruimtedruk, internationale concurrentie en verminderde inkomenssteun. Mede daardoor gaan agrariërs op zoek naar nevenactiviteiten zoals overnachtingsmogelijkheden of stoppen zelfs helemaal met boeren.

Er bestaat grote behoefte aan recreatiemogelijkheden in het agrarisch gebied, vooral voor wandelen. De recreant is op zoek naar kleine voorzieningen, waarvan men gebruik kan maken als men wandelend of fietsend geniet van de rust en natuurlijke schoonheid. 14% van de binnenlandse overnachtingen in 2003 werd doorgebracht in een agrotouristische accommodatie, waarvan het merendeel op een boerencamping. De plattelandsbeleving, kleinschaligheid, persoonlijke aandacht en de prijs spreken de toeristen aan. In Nederland is het percentage buitenlandse gasten bij agrotouristische accommodaties met circa 6% (4,5 miljoen) gering. Agrotourisme is in Nederland ook relatief jong, in veel andere Europese landen is het al sterker ontwikkeld. Het kamperen bij de boer heeft zich vooral ontwikkeld in Zeeland. Opvallend is dat er zeer weinig boerenbedrijven met een tweede tak in Limburg en Flevoland zijn.

**Gezondheid** Er komt steeds meer aandacht voor de fysieke en mentale gezondheid. De boodschap is: gezondheid is belangrijk. Gezonde voeding, beweging, maar ook onthaasting en welzijn winnen aan populariteit. Er is daarom een toenemende behoefte aan vakanties met zorgelementen.

**Duurzaamheid** De aandacht voor duurzaamheid is de laatste jaren gegroeid, ook in relatie tot toerisme. Daarbij gaat het om het consumeren en produceren van toeristische producten en dienstverlening waarbij rekening wordt gehouden met economische, ecologische en sociaal-culturele belangen. Duurzame initiatieven staan steeds meer in de belangstelling, ook op het gebied van recreatie en toerisme. De aandacht voor natuur en milieu is ook terug te vinden in de toenemende belangstelling voor natuurkamperen.

### 3.2 Kampeerautomarkt

In 2008 is er, ten opzichte van januari 2007, een toename van het aantal geregistreerde kampeerauto's geconstateerd van 22%<sup>2</sup>. Ook in 2009 ontwikkelen de verkopen van caravans en kampeerauto's zich boven verwachting. Volgens BOVAG Caravan & Camperbedrijven heeft dit vooral te maken de trend dat de Nederlandse consument liever investeert in iets duurzaam, zoals een camper en caravan. Deze vorm van recreëren krijgt dus steeds meer aanhangers in Nederland maar ook in de omliggende landen. Met als gevolg dat steeds meer buitenlandse bezoekers voor korte trips of langere vakanties Nederland per kampeerauto bezoekt.

De meeste kampeerautobezitters hechten veel waarde aan vrijheid en onafhankelijkheid. Door de aanwezige voorzieningen in de kampeerauto, zijn zij nagenoeg geheel selfsupporting en heeft men de vrijheid om te overnachten waar men wil. Een eenvoudige, draagkrachtige (parkeer)plaats, al dan niet met een servicepunt, volstaat in principe al. De ideale locatie zou zijn in de buurt van de bebouwde omgeving of centrum van een stad of dorp met winkels, horecagelegenheden en aantrekkelijke toeristische objecten op loop- en fietsafstand<sup>3</sup>. In vergelijking met een caravanbezitter wisselt een kampeerauto zeer vaak van standplaats en parkeren over het algemeen niet langer dan 1-3 dagen op één plek.

Binnen de groep campers kan er een onderscheid gemaakt worden. Namelijk een derde overnacht alleen op campings, een derde wenst niet op camping te overnachten en zal altijd naar een vrije of speciaal aangewezen plaats zoeken en het laatste deel bestaat uit campers die geen specifieke voorkeur hebben. De campervoorzieningen, prijs/kwaliteitverhouding en de ligging ten opzichte van de te bezoeken adressen zijn hier doorslaggevend.

Doordat veel kampeerauto's het gehele jaar door gebruikt worden, wordt het recreatieseizoen aanzienlijk verlengd. In 2004 is er in Duitsland onderzoek gedaan naar de economische achtergronden van het kampeerautotoerisme. Uit dit onderzoek bleek dat per camper gemiddeld €90 werd besteed. Deze bestedingen zijn als volgt onderverdeeld:

1. Gastronomie (42%)
2. Inkopen en levensmiddelen (35%)
3. Vakantiekosten zoals entreegelden, toegangsbewijzen e.d. (23%)

Hoewel niet bekend is hoe het bestedingspatroon in Nederland is, geven deze cijfers een goede indicatie van de mogelijkheden. Volgens de Nederlandse Kampeerauto Club (NKC) zal door realisatie van een

<sup>2</sup> NRIT, Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2007/2008

<sup>3</sup> Nederlandse Kampeerauto Club (NKC)

camperplaats met servicepunt de verblijfstijd verlengen, een toename van het aantal campers en een toename van de bestedingen richting de plaatselijke middenstand teweeg brengen.

### 3.3 Gewenste ontwikkelingen

Verschillende exploitanten hebben in hun toekomstvisie nieuwe ontwikkelingswensen benoemd. Hieronder worden deze kort samengevat. In sommige gevallen zijn er reeds concrete aanvragen ingediend.

#### 't Oppertje

Voor 1 juli 2008 is er een aanvraag ingediend om 18 recreatiewoningen te ontwikkelen op het campingterrein. De wens vanuit de exploitant is de woningen beschikbaar te stellen voor de verkoop aan particulieren (tweede woning markt). Omdat het risico op oneigenlijk gebruik (permanente bewoning) te beperken heeft het rijk in de **Nota Ruimte** specifieke eisen gesteld met betrekking tot de realisatie van nieuwe recreatiewoningen en -parken. Gemeenten mogen namelijk alleen toestemming geven voor dergelijke ontwikkelingen wanneer er bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt (zie bijlage 5.3).

'Omdat recreatiewoningen steeds vaker worden gebruikt voor permanente bewoning, wordt het beleid voor nieuwe recreatiewoningen gelijkgetrokken met dat voor reguliere woningen. Een aanvraag voor de bouw van een recreatiewoning kan alleen worden toegestaan als op die plaats ook een reguliere woning mag worden neergezet. Een uitzondering wordt gemaakt voor complexen van recreatiewoningen die bedrijfsmatig worden geëxploiteerd: zij hoeven niet te voldoen aan de voorwaarden voor reguliere woningbouw. **Wei** zijn de exploitant en de gemeente dan verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.' (**Nota Ruimte**)

Desalniettemin speelt deze luxe vorm van recreatieverblijf in op de behoeften vanuit de markt. De keuze voor recreatiewoningen zal voor seizoensveriening zorgen en een welkome aanvulling zijn op de huidige overnachtingsmogelijkheden in Leijstad. Een nieuwe doelgroep wordt aangesproken.

#### De Houtrib

De algemene revitalisatie van de camping concentreert zich voornamelijk op de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorzieningen. Een aanvraag is reeds ingediend voor een nieuwe beheerderswoning, waarin tevens, als aanvullende functie, een Bed & Breakfast wordt gerealiseerd. Deze ontwikkeling is de eerste stap in het revitalisatie traject. Uitbreiding van de camping, uitbreiding van het aantal trekkershutten, vernieuwen van de sanitaire voorzieningen en het jaarrond exploiteren van de camping behoren tevens tot de wens.

#### De Gaard

Het landelijk karakter van deze mini camping wordt geconserveerd door het kleinschalig karakter te handhaven. Voor de camping bestaan geen uitbreidingsplannen. **Wei** is er een groepsaccommodatie in ontwikkeling met vijf kamers en groepsruimten, als aanvulling op de aanwezige minicamping en Bed & Breakfast (twee kamers).

#### Kotterbos

De ontwikkelingen rondom Oostvaarderswold zijn voor natuur- en groepskampeerterrein Kotterbos van belang. Oostvaarderswold is de nieuwe corridor voor grote grazers (runderen, herten en koniksparden) om de Oostvaardersplassen met de Veluwe te verbinden. Staatbosbeheer heeft te kennen gegeven dat ondanks de toename van de belevingswaarde, de kampeerterreinen toch verplaatst moeten worden. De reden hiervoor is dat het gebied waar de kampeerterreinen nu liggen, gaat fungeren als snelweg voor de

grote grazers. De voorkeur voor het natuurkampeerterrein gaat uit naar de Hollandse Hout, nabij het toekomstige Natuur Activiteiten Centrum (NAC) en de geplande eco-lodges. Deze locatie is bij uitstek geschikt, aangezien rust en natuur belangrijke kenmerken zijn voor een natuurkampeerterrein. Daarnaast zorgt het clusteren van de verschillende toeristisch recreatieve voorzieningen als het NAC, de eco-lodges een natuurkampeerterrein en de recreatieve routestructuren voor een versterking van het gebied. Het NAC aan Lelystadse zijde is overigens benoemd als één van de primaire poorten voor Oostvaardersland, clustering nabij een dergelijke poort is een logisch gevolg.

Voor het groepskampeerterrein wordt er niet ingezet op Leijstad. Staatsbosbeheer heeft te kennen gegeven dat de focus van dergelijke actievere vormen van verblijfsrecreatie meer ligt op Zeewolde.

#### *Larserbos*

Bij de eigenaar Fievoianschap bestaat de wens om dit gebied te ontwikkelen en daarbij een voorziening voor (natuur)kamperen te creëren. Momenteel bevindt dit plan zich in de ideeënfase, ook omdat de eventuele mogelijkheden afhankelijk zijn van de toekomstige aanvliegroutes vanuit en naar de luchthaven en de ontwikkelingen van het luchthavengerelateerde bedrijventerrein. Om deze reden heeft Fievoianschap de uitwerking van de plannen geparkeerd totdat daar meer helderheid over bestaat.

## 4. Maatregelen

De toekomst van het kampeerbeleid in de gemeente moet binnen een breder kader worden gezien dan alleen de recreatiesector. De gemeente Lelystad staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave. Om deze ontwikkeling succesvol neer te zetten is het noodzakelijk in de werkgelegenheidsfeer gelijke tred te houden. Naast het aantrekken van moderne industrieën is het ook mogelijk om de sector van de recreatieve overnachtingen die in deze nota in de schijnwerpers staat, als ontwikkelingssegment te benoemen.

Echter, gezien de huidige bezetting op de campings en de economische bijdrage vanuit deze sector zal het kamperen niet als eerste in aanmerking komen. De campings bieden voldoende ruimte voor de huidige vraag vanuit de consument. Een grootschalig bungalowpark eventueel in combinatie met kamperen of kampeerauto's zal daarentegen wel een wenselijke aanvulling zijn op het toeristisch recreatief aanbod. Deze ontwikkeling beantwoordt de toenemende vraag naar comfort en luxe. Gedacht moet worden aan formules als Center Parcs en Landal GreenParks. Het betreft dus een bungalowpark die puur voor recreatief gebruik geschikt is.

Hoewel de focus niet ligt op het aantrekken van nieuwe kampeerterrinen, is het wel van belang dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor zowel bestaande exploitanten als nieuwe initiatieven. Ook is gezien het dynamisch karakter van de kampeersector flexibiliteit noodzakelijk om in te kunnen spelen op de vraag vanuit de markt. De vraag naar comfort, luxe en ruimte. Maar ook de toenemende vraag naar zorg- en natuurrecreatie evenals het plattelandstoerisme. Dus de ruimte bieden om te innoveren en expanderen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel staat. Om tot dit toekomstbeeld te komen zijn er enkele maatregelen geformuleerd, welke in de volgende paragrafen per kampeervorm uiteen zijn gezet.

### 4.1 Reguliere kampeerterrinen

Door campingondernemers wordt er vaak een gecombineerd product aangeboden voor tenten, stacaravans, vakantiebungalows of andere kampeeronderkomens. Deze diversiteit kan bijdragen aan een gezonde bedrijfsvoering. De kampeersector is tevens een dynamische sector, waar ondernemers enige vrijheid moeten hebben om in te kunnen spelen op de steeds veranderende marktontwikkelingen. Het bieden van ruimte met betrekking tot het type en aantal kampeermiddeelen<sup>4</sup> in de bestemmingsplannen is daarom noodzaak.

#### 4.1.1 Aantal kampeermiddeelen

Vanuit deze gedachte zal er voor de reguliere kampeerterrinen geen maximaal aantal kampeermiddeelen en oppervlakte van de kampeerplaatsen worden vastgelegd in de bestemmingsplannen. Hierbij kan tevens worden opgemerkt dat ondernemers bij het plaatsen van kampeermiddeelen altijd moeten voldoen aan de voorschriften die gelden vanuit de bouw- en brandveiligheidsregelgeving. Echter, voor de vaste verblijfsaccommodatie als chalets, trekkershutten en recreatiewoningen, geldt dat een ander uitgangspunt wordt gehanteerd.

---

<sup>4</sup> De definitie van een kampeermiddel zoals opgenomen in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied: een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan danwel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht danwel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf; onder een kampeermiddel is hier niet begrepen een stacaravan.

Aangezien kamperen de hoofdactiviteit op een kampeerterrein is, moet ervoor gewaakt worden dat dit zo blijft. Bijvoorbeeld door een maximaal aantal stacaravans of een maximaal aantal recreatiewoningen toe te staan. In de volgende paragraaf wordt hier meer aandacht aan besteed.

#### 4.1.2 Type kampeermiddelen

Het is dus van belang om in de voorschriften van de bestemmingsplannen met betrekking tot het type kampeermiddel op te nemen welke typen wel of niet zijn toegestaan op de reguliere kampeerterrinen. Het behoud van de diversiteit van het kampeerproduct is hiervoor de belangrijkste reden. Op het moment dat een exploitant van een regulier kampeerterrein naast kampeermiddelen ook vaste verblijfsaccommodaties mag plaatsen, is de verleiding groot om het terrein voor het overgrote deel in te richten met dit laatstgenoemde type, want dit vormt namelijk een zekere en stabiele inkomstenbron. Daarnaast spelen de kenmerken van de directe omgeving (zoals landschap, maar ook omliggende woongebieden) ook een rol. Een kampeerbedrijf kan gelegen zijn in een gebied met bijzondere omgevingswaarden waardoor bepaalde type kampeermiddelen niet wenselijk zijn.

Tabel 4.1: toegestane kampeermiddelen reguliere kampeerterrinen

| Kampeerterrein | Toegestane kampeermiddelen volgens de vergunning op grond van de <b>WOR</b>                                 | Aanvullende kampeermiddelen   |
|----------------|---|---|
| 't Oppertje    | Tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans op toeristisch standplaatsen                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seizoensplaatsen</li> <li>• 18 recreatiewoningen tot een maximum van 65 m<sup>2</sup> per recreatiewoning (inclusief aan-, uit en bijgebouwen) tot een maximum van 1.200 m<sup>2</sup> totale gezamenlijke oppervlak</li> <li>• 4 blokhutten met een gezamenlijke maximale bebouwing van 75 m<sup>2</sup></li> </ul> |
| De Houtrib     | Tenten, tentwagens, kampeerauto's of toerwagens op toeristische en seizoen standplaatsen en één trekkershut | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stacaravans tot 50 m<sup>2</sup> oppervlakte, met een maximale bebouwing aan stacaravans tot 325 m<sup>2</sup></li> </ul>  |

#### 4.1.3 Bedrijfsmatige exploitatie

In de recreatiesector komt vaak uitpolding van terreinen voor. Dit houdt in dat een recreatieterrein wordt opgedeeld in kavels, die vervolgens afzonderlijk aan particulieren worden verkocht. Door uitpolding is er in de meeste gevallen geen sprake van een centrale exploitatie. In de praktijk blijkt de permanente bewoning van recreatieverblijven op voornamelijk uitgeponde terreinen een vlucht te nemen. Om deze ontwikkeling tegen te gaan, wordt voorgesteld om in de bestemmingsplannen de bedrijfsmatige exploitatie van kampeerterrinen verplicht te stellen (zie bijlage 5.3 'Notitie Exploitatie Recreatiewoningen'). Afzonderlijke kavels kunnen dan niet langer aan particulieren worden doorverkocht, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de bestemming en het gebruik.

#### 4.1.4 Kampeerseizoen

Een belangrijke reden om het kamperen gedurende het hele jaar toe te staan is het argument van seizoensverlenging. Exploitanten van reguliere kampeerterrinen hebben te maken met strenge (vestigings)eisen en hoge investeringskosten. Ook zijn de weersomstandigheden van grote invloed op de omzet van een kampeerbedrijf. Seizoensverlenging maakt het voor de campinghouder mogelijk

gedurende een langere periode inkomsten te genereren en is daarmee minder afhankelijk van het (kortdurende) hoogseizoen. Daarnaast is er mede op basis van een toenemende vergrijzing van de bevolking in Nederland, een groeiende vraag in de markt om buiten de kampeerseizoenen te kunnen kamperen.

Het is van belang de ondernemer de ruimte te bieden waarbinnen een gezonde exploitatie van een kampeerbedrijf mogelijk wordt gemaakt. Vanuit dit oogpunt is het wenselijk de kampeerperiode voor de reguliere kampeerterreinen, camping de Houtrib en 't Oppertje, vrij te laten en het kamperen op deze terreinen gedurende het gehele jaar toe te staan.

#### 4.1.5 Bebouwing voorzieningen

Enige flexibiliteit is wenselijk aangezien de huidige bebouwingspercentages niet voldoen aan de eisen van deze tijd. Een camping moet kunnen meegaan in de veranderende marktontwikkelingen. Het leveren van kwaliteit is hierin een belangrijk element. Wel zal er duidelijk onderscheid moeten zijn in de bouwwerken die ten dienste staan van de camping (zoals sanitaire voorzieningen, een campingwinkel) en de vaste verblijfsaccommodaties zoals stacaravans, trekkershutten en chalets. Deze laatste vorm van bebouwing moet gelimiteerd worden om ervoor te zorgen dat er geen recreatiewoningparken ontstaan, maar het kamperen de hoofdactiviteit blijft op een kampeerterrein.

#### 4.2 Kleinschalige kampeerterreinen

Het kamperen bij de boer neemt een steeds grotere vlucht in met name kleinschalige waardevolle landbouwgebieden. In het kader van platteland vernieuwing zijn kleinere agrarische bedrijven op zoek naar neveninkomsten om verdergaande, met grote investeringen gemoeide, schaalvergroting en specialisering van de landbouw het hoofd te bieden. Vanuit de vraagzijde zijn met name de kleinschaligheid en het direct contact met het boerderijleven belangrijke elementen. Ook de lagere verblijfskosten worden op prijs gesteld.

De WOR ging uit van een positieve houding ten opzichte van aanvragen voor kamperen bij de boer met die verstande dat het aantal kampeermiddelen beperkt werd tot ten hoogste 15, alleen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Met deze restrictie werd beoogd een ontsiering van het landschap en permanente bewoning te voorkomen. In deze paragraaf wordt o.a. ingegaan op onderwerpen als koppeling met het agrarisch bedrijf, aantal kampeermiddelen, kampeerseizoen en zonering. In het geval van een aantal van deze onderwerpen zal er afgeweken worden van hetgeen in de WOR was bepaald.

Het advies is om het kleinschalig kamperen bij recht toe te staan. Hoewel het kleinschalig kamperen een vorm is van medegebruik van het buitengebied en de ruimtelijke inpasbaarheid net als bij andere functies zal moeten worden getoetst, zullen de randvoorwaarden, zoals de verplichte erfbeplanting, opgenomen worden in de bestemmingsplannen. Dergelijke randvoorwaarden zorgen ervoor dat landschappelijke inpassing wordt bewerkstelligd zonder dat er allerlei voorwaarden worden gesteld aan een ontheffing. Deze benadering sluit aan bij het doel van het afschaffen van de WOR, namelijk minder regeldruk voor bedrijven en bewoners.

##### 4.2.1 Koppeling agrarische bestemming

De naam kamperen bij de boer doet al vermoeden dat er enigszins een koppeling bestaat tussen het kamperen en de agrarische activiteiten. Er zijn verschillende scenario's denkbaar hoe om te gaan met deze koppeling. Sommige gemeenten houden hieraan vast, anderen geven de voorkeur aan het toestaan van kleinschalige kampeerterreinen op terreinen van zowel boeren als burgers in het buitengebied.

Het kleinschalig kamperen bij de boer is voornamelijk ontstaan vanuit de gedachte dat daarmee een bron van aanvullende inkomsten aan de boeren kon worden gegeven. Tevens kan het loskoppelen van kleinschalig kamperen van het agrarisch bedrijf tot gevolg hebben een wildgroei aan kleinschalige kampeerterreinen. Anderzijds pleiten er voldoende argumenten voor de loslaten van de koppeling met een agrarisch bedrijf:

- de wens om het aanbod van verblijfsrecreatie te vergroten;
- de mogelijkheid voor het genereren van een extra inkomstenbron ook voor andere groeperingen. Financiële nood wordt niet alleen geleden door agrariërs;
- de onmogelijkheid het kleinschalige kampeerbedrijf voort te zetten bij beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- de ontwikkelingen binnen de landbouwsector. Door de huidige schaalvergroting van boerenbedrijven zal het aantal bedrijven in de toekomst steeds verder afnemen. Vanuit dit perspectief zou een nevenactiviteit niet altijd meer interessant en/of noodzakelijk zijn.

Duidelijk is dat er meer argumenten pleiten voor een loskoppeling van het agrarisch bedrijf. Overigens blijft in andere gemeenten de gevreesde wildgroei uit. Deze conclusie betekent dat kleinschalige kampeerterreinen alleen zijn toegestaan in het buitengebied (inclusief het biologische landbouwgebied) bij zowel agrariërs als niet-agrariërs.

#### 4.2.2 Aantal kampeermiddelen

Vanuit belangenverenigingen, zoals Vekabo en SVR, wordt aangedrongen om in de nieuwe situatie het aantal kampeermiddelen op kleinschalige kampeerterreinen te verhogen naar 25 tot 40 kampeermiddelen. De belangenverenigingen zijn van mening dat de kleinschaligheid met deze aantallen behouden blijft, maar het economische rendement zodanig toeneemt dat dit de ondernemers de financiële armslag geeft om te kunnen investeren in de kwaliteit van het kampeerproduct.

Brancheorganisatie RECRON is echter tegen deze toename, vanwege de oneerlijke concurrentie voor de reguliere kampeerterreinen. Het verschil tussen de reguliere kampeerterreinen en de kleinschalige kampeerterreinen wordt hierdoor zeer klein, terwijl de reguliere kampeerterreinen wel aan veel strengere eisen moeten voldoen.

Vanuit deze gedachte wordt er voorgesteld het aantal kampeermiddelen vast te stellen op maximaal 25. Op deze manier blijft het onderscheid tussen de kleinschalige en de reguliere kampeerterreinen duidelijk aanwezig en geeft dit aantal genoeg handvatten om te kunnen investeren in de kwaliteit van het kampeerterrein.

#### 4.2.3 Type kampeermiddelen

Vanwege het behoud van het landschappelijke karakter en ter voorkoming van verstening van het buitengebied worden vaste verblijfsaccommodaties als stacaravans, chalets en trekkershutten uitgesloten. Reguliere kampeerterreinen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden. Toegestane kampeermiddelen zijn toercaravans, vouwwagens, campers, tenten of andere kampeermiddelen niet bedoeld als plaatsgebonden object.

Als uitzondering geldt het biologisch landbouw gebied. Zoals reeds vermeld biedt de nieuwe visie voor Leijstad Noord de mogelijkheid voor kleinschalige vormen van toerisme en recreatie. Leijstad Noord heeft als stedelijk uitloopgebied een andere functie en een ander landschappelijk karakter ten opzichte van het overig agrarisch gebied. Als belangrijke randvoorwaarde geldt overigens wel dat het



landschappelijke karakter niet negatief beïnvloed mag worden. Dit betekent dat in het bestemmingsplan het begrip 'kleinschalig' nader gedefinieerd moet zijn. De uitwerking hieromtrent wordt in de plannen voor Lelystad Noord vastgelegd.

#### 4.2.4 Kampeerseizoen

Omdat het kleinschalig kamperen een vorm van medegebruik is, past hierin niet een jaarrond bezetting. Ook ontstaat er min of meer het karakter van een regulier kampeerterrein. Daarnaast onderscheiden terreinen voor kleinschalig kamperen zich ook duidelijk in landschappelijk opzicht met de reguliere kampeerterreinen. Voorgesteld wordt om op een kleinschalig kampeerterrein kampeermiddelen toe te staan in de periode van 15 maart tot 31 oktober. In de periode van 1 november tot en met 14 maart mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn.

#### 4.2.5 Koppeling bouwvlak

Ter voorkoming van een te grote dichtheid en cumulatie van de kleinschalige kampeerterreinen, worden kampeerterreinen alleen toegestaan binnen de grenzen van het bouwvlak zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan. Door het opdelen van een groot terrein in een aantal kleinere delen, waarvoor afzonderlijk een ontheffing wordt aangevraagd, kan één groot aaneengesloten kampeerterrein ontstaan. In een dergelijke situatie is er sprake van een regulier kampeerterrein, zonder dat hiervoor aan de (strenger) geldende vestigingseisen wordt voldaan. Om de ruimtelijke spreiding van kampeerterreinen te waarborgen wordt in de bestemmingsplannen maximaal één kleinschalig kampeerterrein per bouwvlak toegestaan.

#### 4.2.6 Zonering

Zoals in paragraaf 4.2.1. is aangegeven kan kamperen bij de boer worden toegestaan waar er sprake is van een agrarische bestemming. Hoewel er mogelijkheden zijn voor agrariërs en niet-agrariërs moet er rekening gehouden worden met (toekomstige) veiligheids-, geluids- en geurcontouren. Het is denkbaar dat binnen bepaalde contouren ontwikkelingen als kleinschalige kampeerterreinen worden geweerd. Een voorbeeld hiervan is de beperking die de BEVI-richtlijnen (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) met zich meebrengt. Kleinschalige kampeerterreinen kunnen namelijk worden aangeduid als kwetsbare objecten. Dit zijn kampeer- en andere recreatieterreinen welke bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen. Het aantal toegestane kampeermiddelen, namelijk 25, maakt het mogelijk dat er meer dan 50 personen tegelijkertijd op het terrein aanwezig kunnen zijn. Deze richtlijnen zullen voornamelijk invloed hebben op de mogelijkheden in de nabijheid van de luchthaven. De realisatie van een kleinschalig kampeerterrein moet dan getoetst worden aan de verschillende contouren en richtlijnen die over een bepaald gebied heen lopen.

#### 4.2.7 Bebouwing voorzieningen

Ten behoeve van sanitaire voorzieningen en overige bouwwerken, niet voor bewoning bestemde gebouwen, voor het kleinschalige kampeerterrein is het vanuit het behoud van het landschappelijke karakter belangrijk een maximale omvang in het bestemmingsplan op te nemen. Indien er gebruik gemaakt wordt van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen, komt deze eis te vervallen. Deze bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gesitueerd.

#### 4.2.8 Landschappelijke inpassing

Omdat Leijstade veel waarde hecht aan de openheid en het karakter van het landelijk gebied. Is in het bestemmingsplan Buitengebied landschappelijke inpassing verplicht gesteld door middel van een aantal randvoorwaarden, waaronder de verplichting tot afscherpende erfbepanting. Deze verplichting zal tevens onderdeel moeten uitmaken van de overige bestemmingsplannen, waar de agrarische bestemming in opgenomen is en kleinschalige kampeerterrinen tot de mogelijkheid behoren.

#### 4.3 Natuurkampeerterrinen

Natuurkampeerterrinen worden gekenmerkt door de ligging in een aaneengesloten gebied van bos, natuurgebied en/of waardevol cultuurlandschap. Deze terrinen zijn uitsluitend voor toeristisch gebruik waardoor de beleving voor gasten maximaal is en de druk op en verstoring van de omgeving minimaal. Een natuurkampeerterrin trekt een andere doelgroep aan dan de reguliere en de kleinschalige kampeerterrinen en is daarom een goede aanvulling op het kampeeraanbod. De titel 'natuurkampeerterrin' is overigens een beschermde naam en mag alleen gevoerd worden na inspectie en toetsing aan de richtlijnen van Stichting Natuurkampeerterrinen.

Omdat de ontwikkeling Oostvaardersland tot gevolg heeft de verplaatsing van het natuurkampeerterrin het Kotterbos, moet er gekeken worden naar een mogelijke nieuwe locatie. Het betreft dus geen aanvulling op het huidige aanbod, maar een wijziging in de spreiding van de kampeerterrinen. Het bosgebied het Hollandse Hout is bij uitstek geschikt voor de vestiging van een natuurkampeerterrin. Deze locatie sluit aan op de wensen vanuit de markt, namelijk natuur en rust, ligt niet direct aan de stadsrand en verhoogt de natuurbeleving van het Hollandse Hout en de Oostvaardersplassen. Rondom het toekomstige Natuur Activiteiten Centrum (NAC) zal er hierdoor een clustering van verschillende voorzieningen ontstaan, wat een versterking van de toeristisch recreatieve waarde tot gevolg heeft. Momenteel wordt er door Staatsbosbeheer in samenwerking met de gemeente Leijstade en diverse andere partijen gewerkt aan een gebiedsvisie voor het Hollandse Hout in relatie tot de ontwikkeling van het Oostvaardersland. Het natuurkampeerterrin wordt hierin meegenomen.

Naast Staatsbosbeheer heeft ook Fievoianschap te kennen gegeven dat zij in de toekomst verblijfsrecreatie in de vorm van een (natuur)kampeerterrin willen realiseren in het Larserbos. Hoewel zij nog hun vraagtekens hebben bij de haalbaarheid van een natuurkampeerterrin nabij de luchthaven, is de ruimte reeds geboden in het bestemmingsplan Buitengebied.

Om ervoor te zorgen dat de natuurkampeerterrinen planologisch worden mogelijk gemaakt, is het noodzakelijk bovenstaande locaties op te nemen in het toekomstige bestemmingsplan voor het NAC/Hollandse Hout en het bestemmingsplan Buitengebied. Daarin zullen de volgende voorwaarden worden opgenomen, welke gebaseerd zijn op de oude Wet op de Openluchtrecreatie (WOR):

- Het terrein is gelegen in een aaneengesloten gebied van ten minste 25 ha., waarvan in ieder geval de helft uit bos of natuur bestaat.
- Het terrein wordt uitsluitend gebruikt voor kampeermiddeien als tenten, tentwagens, toercaravans, campers en daarmee gelijk te stellen.
- Per hectare worden niet meer dan 40 kampeerplaatsen gerealiseerd.
- Het al dan niet aaneengesloten natuurkampeerterrin is niet groter dan 1 ha.

Als aanvulling op het bovenstaande zal er tevens een bepaling opgenomen moeten worden met betrekking tot de toegestane bebouwing. Net als het kleinschalige kamperen is het natuurkamperen een vorm van recreatief medegebruik. Vanuit deze gedachte worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als

bij kleinschalige kampeerterrinen. Dit betekent dat er sanitaire voorzieningen en overige bouwwerken toegestaan zijn tot een maximale omvang passend bij aard en schaal van het kampeertrein, welke ten dienste zijn van het natuurkampeertrein, maar hiervan af te wijken indien voorzieningen gerealiseerd worden in bestaande gebouwen. Ook wordt het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober gehandhaafd.

#### **4.4 Groepskampeerterrinen**

Het Kotterbos is momenteel meer dan alleen een natuurkampeertrein, namelijk ook een groepskampeertrein. Nu verplaatsing van beide terreinen noodzakelijk is, in verband met de ontwikkelingen rondom Oostvaardersland, moet er gekeken worden naar de wenselijkheid van het groepskampeertrein binnen de gemeentegrenzen en eventueel te komen tot een nieuwe locatie. Staatsbosbeheer heeft zelf te kennen gegeven de wat intensievere vormen van verblijfsrecreatie in Zeewolde te clusteren. Een groepskampeertrein in de Hollandse Hout en Zuigerplasbos<sup>5</sup> is vooral nog niet wenselijk, omdat het huidige profiel zich daar niet voor leent.

Dit betekent niet dat groepskampeerterrinen per definitie zijn uitgesloten. Wanneer een initiatief zich aandient, is het aanwijzen van een geschikte locatie de volgende stap. In dit stadium is dat niet mogelijk aangezien de locatie sterk afhangt van het concept. Belangrijke aandachtspunten voor de selectie van een locatie zijn naast het toeristisch beleid ook de te verwachte effecten op het omliggende gebied (geluidsproductie, verkeersaantrekkende werking e.d.).

#### **4.5 Tijdelijk kamperen**

Het groepskamperen kan ook een vorm van kamperen zijn welke tijdelijk van aard is en vaak voorkomt wanneer er evenementen plaatsvinden. Hierbij valt te denken aan sporttoernooien, wandel- en hippische evenementen etc. Het toestaan van tijdelijk kamperen voor groepen en verenigingen buiten positief bestemde kampeerterrinen leidt in principe tot inkomstenderving bij recreatieondernemers. Anderzijds is het soms niet mogelijk of wenselijk om met een grote groep op een erkend kampeertrein te verblijven.

In de toekomstige situatie zal voor het tijdelijk kamperen voor een groep of vereniging buiten de positief bestemde kampeerterrinen een ontheffing moeten worden verleend op basis van de APV. De APV zal hierop moeten worden aangepast. Door dit op deze manier te regelen kunnen aanvragen nog steeds individueel worden beoordeeld. Hierdoor houdt de gemeente grip op de locatie en de aard van het tijdelijke kampeertrein. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorschriften worden verbonden, te denken valt bijvoorbeeld aan het toestaan van een tijdelijk kampeertrein van een maximaal aantal dagen met een maximaal aantal kampeermiddelen.

#### **4.6 Geautoriseerde overnachtingsplaatsen (GOP's)**

Het aanwijzen van de zogenaamde GOP's (overnachtingsplaatsen voor kampeerauto's) verbreedt het toeristisch recreatief profiel van een gemeente en voorkomt tevens illegale standplaatsen. Uitgangspunt is dat de bestaande campings geen negatieve effecten ondervinden van de GOP's (conform de nota Toerisme en Recreatie 2005-2010). Zoals in het hoofdstuk trends en ontwikkelingen is beschreven blijkt dat een deel van de kampeerautobezitters (bij voorkeur) niet kiest voor een verblijf op een kampeertrein. Het aanwijzen van GOP's zal voor deze groep gebruikers een gewenste aanvulling zijn op het huidige kampeeraanbod van Lelystad.

<sup>5</sup> Staatsbosbeheer, Zuigerplasbos, verbetering van een recreatiegebied 2008

#### 4.6.1 Locaties

Een aantal elementen zijn van belang in het aanwijzen van GOP's zoals veiligheid en het aansluiten bij de beleidsuitgangspunten welke zijn vastgesteld in de nota Toerisme en Recreatie 2005-2010. Versterking van de toeristische knooppunten is als ambitie genoemd en de aanwezigheid van GOP's kan daaraan bijdragen. De focus ligt dus op de Kust, Aviodrome, Natuurpark Leijstad en de Oostvaardersplassen.

In dat verband is er de keuze gemaakt om enkele locaties nader te onderzoeken: Batavia Stad, Stredam Markerwaarddijk, Flevo Marina en strand Houtribhoek. Daarbij is een belangrijk aandachtspunt dat wegens de gewenste spreiding van GOP's, niet alle vier de locaties in aanmerking komen. Wanneer Batavia Stad de voorkeur krijgt, vervalt de optie strekdam Markerwaarddijk en vice versa. Ditzelfde geldt overigens ook voor de locaties strand en Flevo Marina. Zoals in hoofdstuk 2.3 is vermeld, is de eerste GOP gerealiseerd nabij het strand Houtribhoek.

#### 4.6.2 Voorzieningen

Er kan onderscheid gemaakt worden in een aantal voorzieningenniveaus. Deze zijn afhankelijk van de (on)mogelijkheden die de locaties bieden en de aanwezige voorzieningen in de nabije omgeving:

- Basic: dit betreft de basisbenodigdheden voor een GOP. Afhankelijk van de locatie wordt er gekozen voor verharding (minimaal 4x8 meter per kampeerautoplaats), afvalbakken, bebording en/of bewegwijzering.
- Basic plus: de voorzieningen zoals benoemd in het Basic niveau met als aanvulling een watertappunt, elektrapunt of plaats waar afvalwater geloosd kan worden. Bij dit niveau zullen er grotere investeringen gedaan moeten worden. Een doorberekening naar de camperaars zal plaats moeten vinden om de investeringen te dekken. Het tarief is dan ook afhankelijk van de investeringen.
- Luxe: dit betreft de voorzieningen zoals benoemd in het Basic niveau en het Basic Plus niveau met als aanvulling een sani-station. Een sani-station is uitgerust met voorzieningen als een tappunt voor elektra en drinkwater en de verzamelinloop voor het vuilwater en fecaliën. Bij een kleine hoeveelheid aan kampeerautoplaatsen zal het sani-station niet kostendekkend zijn.

#### 4.6.3 Pilot

Ingezet wordt op de ontwikkeling van één of twee locatie(s) als zijnde een pilot voor een periode van in ieder geval 1 jaar. Naast de reeds bestaande GOP nabij het strand Houtribhoek komt de strekdam Markerwaarddijk in aanmerking (realisatie 2010). Omdat het een pilot betreft is het investeringsniveau gering, vandaar dat uitgegaan wordt van het Basic niveau voor voorzieningen. Dit betekent dat er geen tarieven worden ingesteld. Voor de overnachtingsduur op de kampeerautoplaatsen wordt een maximum van 2 nachten voorgesteld. Na 1 jaar vindt er een evaluatie plaats waar bezettingscijfers en veiligheid een belangrijke rol spelen. Indien de pilot een succes is gebleken kan het concept verder worden uitgerold naar meerdere locaties, een upgrade naar een hoger voorzieningenniveau of beide.

#### 4.7 Paalkamperen

Staatsbosbeheer beheert enkele zogeheten 'paalkampeerterreinen'. Deze terreinen zijn in feite niet meer dan een locatie in een natuurlijke omgeving, waar het is toegestaan gedurende een beperkte periode te verblijven. De terreinen zijn zodanig gesitueerd dat ze alleen lopend (soms fietsend) te bereiken zijn. Ze zijn niet bereikbaar voor auto's, caravans en kampeerauto's. de enige voorziening is een aanduiding of markering van de plaats met een bordje waarop gedragsregels staan. Er wordt niet betaald en er is vrijwel geen toezicht. Omdat er nauwelijks toezicht wordt gehouden bestaat er ook geen duidelijk beeld van de omvang van de groep. Staatsbosbeheer streeft naar uitbreiding van dergelijke terreintjes.

Op grond van de APV zouden er plekken aangewezen kunnen worden waar het paalkamperen is toegestaan, tenzij het betreffende bestemmingsplan deze vorm van recreatie uitsluit. In overleg met Staatsbosbeheer moet er gekeken worden naar de wenselijkheid en eventuele locaties voor 'paalkampeerterrainen' in Leijstadi.

## **Bijlage 5.1 Algemene Plaatselijke Verordening**

*Huidige APV*

Afdeling 9 Overnachten

Artikel 5.9.1 Overnachten op de weg

1. Het is verboden om de weg als slaappleats te gebruiken en verder op of aan de weg een voertuig, woonwagen, kampeerwagen, caravan, tent of een soortgelijk of ander onderkomen als slaappleats te gebruiken of daarin te overnachten dan wel gelegenheid daartoe te bieden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het in het eerste lid gestelde verbod ontheffing verlenen en daaraan in het belang van de openbare orde, veiligheid, zedelijkheid en gezondheid voorschriften verbinden, onder andere ter voorkoming en beperking van hinder en overlast, ontsiering van het stadsbeeld, verontreiniging, besmettelijke ziekten en brandgevaar.
3. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voor zover de Wet op de openluchtrecreatie van toepassing is, noch op de door burgemeester en wethouders daartoe aangewezen plaatsen.

A. Weg:

- a. de weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994 alsmede de daaraan liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
- b. de – al dan niet met enige beperking – voor het publiek toegankelijke pleinen en open plaatsen, parken, plantsoenen, speelweiden, bossen en andere natuurterreinen, ijsvlakten en aanlegplaatsen voor vaartuigen;
- c. de voor het publiek toegankelijke stoepen, trappen, portieken, gangen, passages en galerijen, welke uitsluitend tot voor bewoning in gebruik zijnde ruimte toegang geven en niet afsluitbaar zijn;
- d. andere voor het publiek toegankelijke, al dan niet afsluitbare stoepen, trappen, portieken, gangen, passages en galerijen; de afsluitbare alleen gedurende de tijd dat zij niet door of vanwege degene die daartoe naar burgerlijk recht bevoegd is, zijn afgesloten.

*Voorgestelde aanpassingen voor de APV*

Afdeling 5. Kamperen buiten kampeerterreinen

Artikel 4:17 Begrijpsbepaling

In deze afdeling wordt onder kampeermiddel verstaan: Een onderkomen of voertuig waarvoor geen bouwvergunning in de zin van artikel 40 van de Woningwet is vereist, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 4:18 Recreatief nachtverblijf buiten kampeerterreinen

1. Het is verboden ten behoeve van recreatief nachtverblijf kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te houden buiten een kampeerterrein dat als zodanig in het bestemmingsplan is bestemd of mede bestemd.
2. Het verbod geldt niet voor het plaatsen van kampeermiddelen voor eigen gebruik door de rechthebbende op een terrein.
3. Het college kan ontheffing verlenen van het verbod als bedoeld in het eerste lid.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8. kan de ontheffing worden geweigerd in het belang van:
  - a. de bescherming van natuur en landschap;
  - b. de bescherming van een stadsgezicht.

Artikel 4:19 Aanwijzing kampeerplaatsen

1. Het college kan plaatsen aanwijzen waarop het verbod van artikel 4:24, eerste lid niet geldt.
2. Het college kan daarbij nadere regels stellen in het belang van de gronden, genoemd in artikel 4:24, vierde lid.

Bijlage 5.2 Overzicht kampeertreinen Flevoland

| Gemeente                 | Almere                                | Dronten<br>Biddinghuizen<br>Dronten<br>Swifterbant  | Urk                      | Lelystad                                  | Noordoostpolder<br>Bant<br>Emmeloord<br>Ens<br>Espel<br>Kraggenburg<br>Lutjelgeest<br>Marknesse                                | Zeewolde  |
|--------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------|---|--|---|
| Campings (25)            | Camping Waterhout<br>Marina Muderzand | Camping de Oase<br>Flevostrand<br>Acua centrum<br>t Wisentbos<br>Riviera Parc<br>CampSpirit<br>het Abbertbos<br>Vakantiepark Walibi | Recreatiepark Hazevreugd | Camping de Houtrib<br>Camping 't Oppertje | Camping het Bosbad<br>Camping Eigen Wijze<br>Recreatiepark de Voorst<br>Camping Craneburcht                                    | Het Polderbos<br>Erkemerstrand<br>Camping de Parel<br>RCN Zeewolde<br>Camping de Eemhof<br>De Bolhaven<br>De Bosruiter<br>NCC de Distel |
| Minicampings (15)        |                                       | P20<br>t Hecht<br>t Revehof<br>Vereecken  |                          | De Gaard                                  | t Ramsveld<br>De Landenij<br>Efkens Lins<br>De Gelukkig Mol<br>Ruhenshoekje<br>De Kei<br>De Kiekendief<br>De Tulg<br>Eurohoeve | De Sternhof   |
| Natuurkampeertreinen (9) | Oostvaardersplassen<br>De Kemphaan    | Camping de Ruimte<br>Camping Ketelhaven   |                          | Kotterbos                                 | De Veenkuil<br>De Stiente  | Atena<br>Das selaar   |
| Groepskampeertrein (3)   |                                       | De Abbert   |                          | Kotterbos                                 |  | De Banken   |
| Naturistencamping (3)    | Chamawi                               |   |                          |   |  | De Vrijgaard<br>Flewonatuur   |
| Campercamping (1)        |                                       |   |                          |   |  | De Weliswaal  |

Gemeente Leijstad

# Notitie Exploitatie recreatiewoningen

Bedrijfsmatige exploitatie vs. de tweede  
woningmarkt

Linda Evers  
Economie en Vastgoedontwikkeling  
September 2009



## Aanleiding

Omdat recreatiewoningen en de permanente bewoning ervan een veelbesproken onderwerp is vanwege de daarmee samenhangende problematiek, heeft het ministerie van VROM in de Nota Ruimte een aantal beleidsuitgangspunten benoemd. Deze uitgangspunten hebben invloed op het al dan niet instemmen met de nieuwbouw van recreatiewoningen bestemd voor de verkoop. De belangrijkste is de eis van *bedrijfsmatige exploitatie* voor recreatiewoningcomplexen, met andere woorden betekent dit de verplichting tot verhuur.

Hoewel er nu een specifieke vraag ligt vanuit een ondernemer, slaat deze notitie niet alleen daarop. In deze notitie worden uiteengezet de richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen in de recreatiewoningensector en de exploitatie hiervan.

### *College uitspraken*

Het ministerie van VROM heeft in 2003 bij alle gemeenten het verzoek neergelegd om na te gaan in hoeverre er sprake is van permanente bewoning. Dit heeft geresulteerd in een onderzoek waaruit enkele conclusies zijn getrokken. Het college heeft deze in 2004 vastgesteld en nogmaals 2006 bekrachtigd:

- Er zijn geen gevallen van permanente bewoning geconstateerd.
- Permanente bewoning wordt ook in de toekomst niet toegestaan.
- Er wordt geen specifiek beleid geformuleerd voor permanente bewoning van recreatiewoningen.

### *Gemeente vs. VROM*

De Nota Ruimte wordt beschouwd als een stevige basis waar gemeenten zich in principe aan dienen te houden. Echter, op basis van goede argumenten kan in overleg met de provincie en de VROM-inspectie afgeweken worden van de beleidsuitgangspunten. Zonder goedkeuring van de VROM-inspectie is het niet mogelijk om gemeentelijk beleid te formuleren welke in strijd is met rijksbeleid.

### *Centrale vraag*

Neemt de gemeente de verplichting vanuit rijksbeleid over en worden initiatieven voor de nieuwbouw van recreatiewoningen alleen gehonoreerd wanneer er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie?

## Permanente bewoning

Recreatiewoningen vormen een onderdeel van het ruimtebeslag ten behoeve van de verblijfsrecreatie. Zowel de locatie als het gebruik van recreatiewoningen is dan ook ruimtelijk relevant. In de loop der tijd is het aantal recreatiewoningen gegroeid en daarmee ook het totale ruimtegebruik. Vaak zijn de recreatiewoningen gelegen in (de buurt van) bos- en natuurgebieden, waardoor het gebruik van invloed is op de daar aanwezige landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden. Permanente bewoning van recreatiewoningen zorgt voor extra druk op de verblijfsrecreatie, hetgeen op zijn beurt (verdere) versterking van het buitengebied als gevolg kan hebben. Daarnaast leiden permanent bewoonde recreatiewoningen tot vraag naar extra en mogelijk andere voorzieningen (NRIT 2009).

Om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk situaties ontstaan waar permanente bewoning voor komt stelt het ministerie van VROM dat de ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen gelijk zijn aan de mogelijkheden voor nieuwbouw in het buitengebied: een aanvraag voor de bouw van een recreatiewoning kan een gemeente alleen toestaan indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten. Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik door bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven (Nota Ruimte).

## Wat is bedrijfsmatige exploitatie?

Omdat permanente bewoning zich met name voordoet op terreinen die niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd, dus de zogenaamde tweede woning terreinen, wordt naast de beleidsuitgangspunten van VROM ook vanuit diverse instanties geadviseerd om de eis van bedrijfsmatige exploitatie aan een recreatieterrein te verbinden. Dit is de belangrijkste garantie om permanente bewoning te voorkomen. Maar wanneer is er nu sprake van bedrijfsmatige exploitatie?

### *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte is gesteld dat er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie van een park als via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon een zodanig beheer en exploitatie wordt gevoerd dat in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief nachtverblijf wordt geboden en plaatsvindt. Er is geen sprake van bedrijfsmatige exploitatie als het complex is verkaveld en de eigenaren van de recreatiewoningen zonder belemmeringen (bijvoorbeeld de verplichting tot verhuur) over hun verblijf kunnen beschikken.

### *Twee vormen van bedrijfsmatige exploitatie*

Er zijn twee verschillende situaties waarbij sprake kan zijn van bedrijfsmatige exploitatie, namelijk wanneer het recreatiebedrijf tevens eigenaar is van de recreatiewoningen op het terrein (Center Pares) of wanneer dit niet het geval is en er een overeenkomst bestaat tussen de recreatieondernemer en de individuele eigenaren. In het laatste geval is het niet voldoende als de exploitant feitelijk alleen als bemiddelaar optreedt bij de verhuur van de recreatieverblijven. Er dient een rechtens afdwingbare verhuurverplichting te bestaan waarbij de recreatieondernemer de recreatiewoningen kan verhuren zonder toestemming van de eigenaar. Alleen in deze situatie biedt de exploitatieopzet voldoende garanties dat de recreatiewoningen ook daadwerkelijk onderdeel zijn van de bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf.

## Ruimte voor tweede woningen of bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen?

Om een goede afweging te kunnen maken zijn de voor- en nadelen op de volgende pagina uiteengezet.

### **Nadelen van bedrijfsmatige exploitatie**

Het legt een beperking op de groei van verblijfsaccommodaties.

Recreatiewoningen zijn een aanvulling op het recreatieve aanbod, het betreft een voor Lelystad relatief nieuwe vorm van verblijfsaccommodatie. Het verplicht stellen van bedrijfsmatige exploitatie houdt de groei van deze vorm van verblijfsrecreatie tegen, met name de tweede woning markt (een woning die min of meer permanent beschikbaar is voor eigen gebruik naast de hoofdwoning, de eerste woning).

Afwezigheid van het aanbod weerhoudt een koopkrachtige doelgroep ervan in Lelystad verblijven. Hoewel de economische spin-off niet zozeer ten goede komt van het toeristisch bedrijfsleven (attracties), zullen andere commerciële voorzieningen wel baat hebben bij de aanwezigheid van deze doelgroep. Gemiddeld gezien is het bestedingsniveau hoog en ligt de focus meer op o.a. culturele activiteiten.

Uitbreiding van verblijfsrecreatie is als gemeentelijk ambitie benoemd.

Door diverse vormen van verblijfsrecreatie uit te sluiten, zal de opgave lastiger te realiseren zijn. Echter, wel van belang is dat de verblijfsaccommodaties dus ook voor recreatief gebruik beschikbaar blijven. Het vastleggen van dit gebruik in het bestemmingsplan met daarbij het uitsluiten van permanente bewoning evenals handhaving beschikbaar stellen zijn belangrijke elementen om dit te bereiken.

De markt ziet de uitstraling van de recreatieterreinen afnemen.

Bedrijfsmatige exploitatie legt de koper de beperking op dat hij zijn woning moet verhuren aan derden. Dit is alleen interessant voor kopers die de recreatiewoning als beleggingsobject zien. Gevreesd wordt dat door deze vorm het aanzien van de recreatieterreinen terugloopt.

Door tweede woningbezitters de exclusiviteit te gunnen verwacht men dat de inspanningen om het eigen bezit goed te onderhouden hoger zullen zijn.

### **Nadelen van tweede woningparken**

Minder economische spin-off voor het toeristisch bedrijfsleven.

De recreatieve functie van tweede woningen betreft een andere vorm van recreatie als bij bedrijfsmatige geëxploiteerde recreatiewoningen, vooral wanneer de eigenaar besluit de woning niet te verhuren. Het gevolg is een lagere bezettingsgraad en minder bestedingen.

Ook is de motivatie van tweede woningbezitters voor een bezoek aan Lelystad anders dan toeristen die voor een week of weekend in een accommodatie verblijven. Daardoor verandert ook de recreatieve functie van de recreatieterreinen.

Lagere bezettingsgraden.

Als de verhuur van woningen niet verplicht is, ontstaat het risico dat de recreatiewoningen voor een geruime tijd leeg komen te staan. Dit werkt niet bevorderend voor zowel de uitstraling van het recreatieterrein als de economische bijdrage aan het toeristisch product.

Het creëren van oneerlijke concurrentie ten opzichte van het reguliere woningbouwprogramma.

Door recreatiewoningen te koop aan te bieden ontstaat er concurrentie ten opzichte van de reguliere woningbouw. De prijs van recreatiewoningen is aantrekkelijker dan van reguliere woningen. Dit maakt het financieel aantrekkelijk, temeer omdat recreatiewoningen met name gelegen zijn in een mooie, groene omgeving. Dit zou een negatief effect (kunnen) hebben op de waarde van de huidige woningvoorraad en financieel gezien scheve verhoudingen geven.

Handhaving op permanente bewoning blijft een aandachtspunt.

Door bedrijfsmatige exploitatie niet verplicht te stellen, is een belangrijke consequentie dat er ook daadwerkelijk ruimte wordt gecreëerd voor handhavingsactiviteiten indien er een vermoeden tot onrechtmatig gebruik van de woningen zich voordoet. Het risico van permanente bewoning bij tweede woningen is namelijk hoger dan bij recreatiewoningen die onderdeel zijn van de exploitatie van het recreatie bedrijf.

## Waarborgen bedrijfsmatige exploitatie

Het enkel vastleggen van de eis tot bedrijfsmatige exploitatie in het bestemmingsplan biedt in beginsel weliswaar voldoende juridische houvast voor het voorkomen van permanente bewoning, maar de invulling van deze eis in de praktijk vormt een belangrijk element. De exploitatieopzet van het recreatiecomplex is daarbij het uitgangspunt. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een situatie waarin de recreatieverblijven ook structureel en voorzienbaar bijdragen in de exploitatie.

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat zowel de tweede woningmarkt als recreatiewoningen voor de verhuur een welkome aanvulling zijn op het toeristische verblijfsaanbod van Leystad. De aanwezigheid van beide vormen spreekt een brede doelgroep aan, met als gevolg dat zowel het toeristische bedrijfsleven als overige commerciële voorzieningen er baat bij hebben. Echter, een belangrijk aandachtspunt is permanente bewoning en de voorkoming hiervan. Omdat het risico vele malen hoger is wanneer recreatiewoningen verkocht worden zonder dat er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie is, wordt er vastgehouden aan het uitgangspunt van het ministerie van VROM: Bedrijfsmatige exploitatie is verplicht bij de realisatie van recreatiewoningcomplexen. Dit geldt voor alle ontwikkelingen op zowel nieuwe locaties als bij de bestaande kampeerterreinen.