



Handreiking **Regulering uitponding vakantieparken**

januari 2024

1. Inleiding	3
2. De achtergrond van uitponding	4
3. Wanneer is uitponding een probleem?	5
4. Hoe kunnen problemen als gevolg van uitponding worden voorkomen?	6
5. Aanvullende instrumenten om grip te krijgen op uitponding	11
6. Tot slot	12
7. Bijlagen	13
Bijlage 1 - Model tekstblokken bestemmingsplan (Zypp advocaten)	13
Bijlage 2 - Voorbeeldbepalingen exploitatievergunning in APV	15
Bijlage 3 - Model tekstblokken anterieure overeenkomst (Zypp advocaten)	17
Bijlage 4 - Relevante artikelen Omgevingsverordening Overijssel	20



1. Inleiding

Het Expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel ondersteunt gemeenten en provincie onder meer bij het zorgen voor vitale parken met toekomstperspectief waar de kwaliteit op orde is en bij het tegengaan van verloedering en verder afglijden van parken. Dat sluit naadloos aan op de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel waarin het creëren van toekomstperspectief voor minder vitale recreatieparken centraal staat. Voor de provincie is het uitgangspunt revitalisering en het terugbrengen van het park naar een duurzaam recreatieve bedrijfsvoering. Recreatiewoningen op recreatieparken moeten namelijk beschikbaar blijven voor de verhuur, omdat hierdoor meer mensen kunnen profiteren van deze verblijfsrecreatieve voorzieningen en er meer toeristen naar Overijssel kunnen komen.

De provincie verwacht dat door de steeds wisselende vakantiegangers het economische effect in de vorm van bestedingen voor de omgeving groter is. De bedrijfsmatige exploitatie van complexen van recreatiewoningen biedt garanties dat de recreatiewoningen ook op de lange termijn beschikbaar blijven voor verhuur. Solitaire recreatiewoningen leveren over het algemeen een beperkte bijdrage aan het recreatieve product van Overijssel.

In de provinciale Omgevingsverordening (bijlage 4) is dat juridisch vertaald. Als nieuwe recreatiewoningen in bepaalde gevallen zijn toegestaan, dan verbindt de provincie daaraan in ieder geval de volgende voorwaarden:

- verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en
- de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Dat laatste is relatief eenvoudig planologisch te regelen. Lastiger ligt het met de bedrijfsmatige exploitatie en verhuur van nieuwe, en vooral bestaande recreatiewoningen. Vooral wanneer een vakantiepark wordt opgeknipt in kavels die vervolgens, vaak met een nieuwe recreatiewoning erop, afzonderlijk worden verkocht aan verschillende eigenaren. Dit fenomeen staat bekend als uitponden. Om meer grip te krijgen op de bedrijfsmatige exploitatie en het uitponden heeft de regio Noord-Holland Noord enkele jaren geleden de ['Handleiding verbeterde borging bedrijfsmatige exploitatie in de verblijfsrecreatie'](#) laten opstellen door

ZYPP advocaten. In de handleiding hebben zij een verkenning gedaan naar de mogelijkheden om permanente bewoning te voorkomen bij (her)ontwikkeling van nieuwe recreatieparken, een bedrijfsmatige exploitatie te waarborgen en versnippering van eigendom tegen te gaan.

Het Expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel heeft opdracht gegeven tot een vervolg op die handleiding. Deze notitie is daarvan het resultaat. De op dit moment beschikbare instrumenten worden op een rijtje gezet, waarbij wordt aangegeven hoe deze instrumenten ingezet kunnen worden, met name door gemeenten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en specifieke maatregelen. De algemene maatregelen zijn bestuursrechtelijk van aard, terwijl de specifieke maatregelen hun oorsprong met name vinden in het privaatrecht.

Overigens wordt ook vanuit het Veluwe programma Vitale Vakantieparken nagedacht over uitpounding. Daarbij wordt met name gekeken naar aanvullende instrumenten die de rijksoverheid zou moeten invoeren om uitpounding nog beter te kunnen reguleren. In alle gevallen is het belangrijk om de gemeentelijke recreatieondernemers en hun plannen te kennen. Dan kunnen zo mogelijk in samenspraak met de ondernemer de nodige maatregelen worden genomen.

Zelfs als de ondernemer het niet eens is met de voorgenomen maatregelen, is het van belang te weten "welk vlees men in de kuip heeft," zodat het instrumentarium zo gericht mogelijk kan worden ingezet. Om de ondernemer op de juiste waarde te schatten en het instrumentarium op een goede manier in te zetten, is het van belang om uitpounding in de juiste context te plaatsen. Dus daar beginnen we mee.

2. Achtergrond van uitpanding

Veel vakantieparken zijn in de jaren 60-70 van de vorige eeuw gebouwd. De toen aangelegde (nuts)voorzieningen zijn inmiddels sterk verouderd en moeten tegen aanzienlijke investeringen worden vervangen. Daarnaast vormt de aanstaande energietransitie bij eigenaren van vakantieparken een forse opgave, niet in de laatste plaats in financiële zin. Consumenten verwachten bovendien een hoge kwaliteit en een grote diversiteit aan voorzieningen op een vakantiepark. En sinds de Covid-pandemie is er ook behoefte aan meer individuele ruimte in de centrale voorzieningen. Dat alles vraagt om grote investeringen die per park kunnen oplopen tot tientallen miljoenen euro's.

De interesse in deze verouderde parken is groot. In Nederland zijn voor nieuwe recreatieparken namelijk relatief weinig locaties beschikbaar. Zeker op toeristisch interessante locaties wordt al snel tegen natuurgrenzen aangelopen. En als de ruimte voor nieuwe recreatieparken er al is, is het vanwege de doorgaans langjarige procedures voor projectontwikkelaars minder interessant. Bestaande parken met ruime mogelijkheden binnen de geldende omgevingsplannen, kunnen snel worden ontwikkeld. Het financiële rendement op investeringen in parken is hoog en vormt daarmee een sterke drijfveer voor deze ontwikkeling. Het huidige beleid en de regelgeving versterken deze ontwikkeling, vanwege het gebrek aan nieuwe ontwikkellocaties en de ruime mogelijkheden binnen bestaande omgevingsplannen. Externe ontwikkelingen zoals de lage rente op spaargeld, de veroudering van bestaande jaarplaatshouders, de relatief lage opbrengst van jaarplaatsen en de toenemende populariteit van korte vakanties versterken de ontwikkeling verder. Ten slotte wordt dit proces ook nog versneld door de groeistrategie van diverse Nederlandse en internationale ketens.

Maar de vernieuwing van vakantieparken is niet voorbehouden aan nieuwe eigenaren. Ook bestaande eigenaren moeten daarin mee, om te voldoen aan de veranderende verwachtingen van de gasten. Investeringskracht is daarbij essentieel. Uitpanding is daarbij een mogelijke financieringsbron voor deze investeringen: het vakantiepark wordt opgeknipt in kavels en deze kavels worden vervolgens afzonderlijk verkocht aan verschillende eigenaren, vaak met een nieuwe recreatiewoning op de kavel. Daarbij moet worden bedacht dat het exploiteren van een park heel andere capaciteiten vraagt van de ondernemer dan het ontwikkelen ervan. Verblijfsrecreatie is immers een samengesteld product. Verblijfsrecreatie omvat de omgeving, de accommodatie en de organisatie.



De (nabije) omgeving krijgt vorm door bestemmings- en locatieontwikkeling. De projectontwikkelaar realiseert vervolgens de accommodatie; het zogenoemde exploitatiegebonden vastgoed. En ten slotte is er de organisatie van exploitatie en verhuur. Dit is een belangrijk onderscheid voor de vraag in hoeverre uitpanding een probleem is.

Doel van de locatie- en projectontwikkeling is het creëren van een zo hoog mogelijk rendement op de realisatie van het vastgoed, terwijl het bij beleggers en exploitanten gaat om het realiseren van rendement op de dienstverlening aan gasten en toeristen. Projectontwikkelaars beoordelen een locatie vanuit vastgoedperspectief, waarbij de koper van het vastgoed centraal staat, terwijl beleggers en exploitanten een locatie zien vanuit toeristisch perspectief, waarbij de gast centraal staat. Dit perspectief biedt de beste garantie op langjarige toegevoegde recreatieve waarde en daarmee op een blijvend vitaal vakantiepark. In zowel het vastgoed- als het toeristisch perspectief kan uitpanding aan de orde zijn.

De forse investeringen die nodig zijn, maken het langjarige kapitaalbeslag en het risico te hoog voor één professionele investeerder. Uitpanding biedt dan een oplossing. Met de verkoop aan particuliere koper-investeerders wordt het nodige kapitaal gegenereerd. Bovendien maken deze particulieren doorgaans een andere afweging dan professionele investeerders. Naast financieel rendement biedt het hen ook status en emotioneel rendement.

3. Wanneer is uitponding een probleem?

Vooraf bij een ontwikkelaar die niet vanuit toeristisch maar vanuit vastgoedperspectief werkt, kan uitponding een probleem worden. Een dergelijke projectontwikkelaar realiseert zijn rendement immers vooral door de rechttoe-rechtaan-verkoop van het recreatieobject, waardoor de toegevoegde recreatieve waarde voor de lange termijn niet is gegarandeerd. Want omdat de winst al bij de verkoop wordt gerealiseerd, is er weinig reden om een goed functionerende organisatie voor de exploitatie van het park op te tuigen. Beheer en exploitatie laten daardoor te wensen over en de individuele eigenaren werken doorgaans niet of nauwelijks samen.

“Individuele eigenaren werken doorgaans niet of nauwelijks samen, wat er o.a. voor zorgt dat kwaliteitsnormen voor de percelen en opstallen niet gehandhaafd blijven en er te weinig geïnvesteerd wordt in kwaliteit van gemeenschappelijke voorzieningen”

Zo belanden ooit vitale vakantieparken in een neerwaartse dynamiek. Omdat een centrale organisatie voor de exploitatie van het park ontbreekt, zijn er niet of nauwelijks middelen beschikbaar voor goed beheer en exploitatie. Dat leidt tot minder investeringen in het park, waardoor er minder toeristen komen en dus weer minder inkomsten om te investeren. Minder investeringen in het vakantiepark maken dat de primaire functie minder goed kan worden vervuld, dus ontwikkelen zich nieuwe en in dit geval ongewenste functies. Minder inkomsten leiden tot een zoektocht naar andere verdienmodellen en die verdienmodellen (zoals het huisvesten van niet-recreanten) leiden weer tot de komst van minder toeristen. Op die manier verliest het park steeds meer zijn oorspronkelijke functie.

Bovendien kan deze negatieve dynamiek ook aangrenzende gebieden beïnvloeden. Niet alleen de leefbaarheid op de parken gaat dan achteruit, maar ook de economische activiteit in de regio lijdt onder de terugloop van de toeristische bezoeken.

De invloed van deze neerwaartse dynamiek is afhankelijk van de mate waarin een gebied of regio afhankelijk is van het toerisme op de parken. De ene ongewenste functie biedt de voedingsbodem voor de andere. En zo gaat het maar door. In de literatuur staat dit fenomeen bekend als een (reinforcing) feedback loop: een onderdeel van een systeem waarbij de uitkomst van een bewerking (proces) wordt teruggevoerd (feedback) aan de invoer. Zo ontstaat er een zichzelf versterkende, neerwaartse dynamiek.

Op langere termijn leidt dat op die parken tot omvangrijke problemen op het gebied van leefbaarheid, openbare orde en veiligheid. En dan wordt van de overheid verwacht dat ze dergelijke problemen uiteindelijk oplost.

4. Hoe kunnen problemen als gevolg van uitponding worden voorkomen?

Uitponding hoeft dus geen probleem te zijn, als de ontwikkelaar werkt vanuit het toeristisch perspectief. Sterker nog: uitponding kan de financiële onderlegger voor een plan voor kwaliteitsverbetering vormen. Dan lopen de belangen van ontwikkelaar, particuliere investeerder en gemeente immers parallel. Dat is soms anders bij een vastgoedontwikkelaar. Deze ontwikkelt – kort door de bocht geformuleerd – geen vakantiepark, maar een tweede-woningpark met de mogelijkheid tot recreatieve verhuur. Met name in dit laatste geval is het bittere noodzaak om uitponding te reguleren en bedrijfsmatige exploitatie (lees: toeristische verhuur) af te dwingen. Dat kan met algemene maatregelen die de gehele gemeente betreffen en met specifieke maatregelen die van geval tot geval worden getroffen. Anders dan bij de specifieke maatregelen, kan via de algemene maatregelen geen verbod op uitponding worden gerealiseerd.

4.1 Algemene maatregelen

Kenmerkend voor algemene maatregelen is dat zij los van de specifieke omstandigheden zijn te treffen, dat zij bestuursrechtelijk van aard zijn en waarvan het bovendien verstandig is om ze hoe dan ook te nemen. Het gaat daarbij om het actualiseren van omgevingsplannen en het verplicht stellen van een exploitatievergunning.

4.1.1 Omgevingsplan (tot 1 januari 2024: bestemmingsplan)

Gemeenten hebben via het omgevingsplan de meest directe bevoegdheden met betrekking tot de ruimtelijk-juridische kaders voor vakantieparken. Tot en met 31 december 2023 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan en wijzigingen of afwijkingen daarvan vast. Per 1 januari 2024 zijn deze plannen van rechtswege omgezet in omgevingsplannen. Ook de vaststelling en wijziging van omgevingsplannen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Veel bestemmingsplannen van de eerste generatie vakantieparken zijn verouderd, waardoor ze ruimte bieden aan niet gewenste ontwikkelingen.

Soms zijn de bestemmingsplannen formeel wel geactualiseerd, maar ook dan ontbreekt vaak een goede ruimtelijk-juridische inkadering, omdat simpelweg de bepalingen uit het oude bestemmingsplan zijn overgenomen. Een eerste stap is daarom voor alle vakantieparken in de gemeente in beeld te brengen wat de huidige omgevingsplansituatie is, ongeacht of er plannen zijn voor herontwikkeling van het vakantiepark. Dat is belangrijk om te bepalen of inperking van de herontwikkelingsmogelijkheden door wijziging van het omgevingsplan wellicht leidt tot planschade die de gemeente moet vergoeden.

Als planschade dreigt, dan moet, zoals dat heet, voorzienbaarheid worden gecreëerd door openbaar bekend te maken dat het voornemen bestaat om de herontwikkelingsmogelijkheden in te perken. Op die manier krijg de eigenaar de tijd om een initiatief te nemen om de bestaande herontwikkelingsmogelijkheden alsnog te benutten. Toont de eigenaar in de zogenoemde “benuttingsperiode” tot de werkelijke inperking geen initiatief, terwijl hij daartoe wel de mogelijkheid had, dan is sprake van “passieve risicoaanvaarding” (ofwel “verwijtbaar stilzitten”). In dat geval vervalt het recht op planschade. Vanaf 1 januari 2024 geldt een “vaste benuttingsperiode” van een jaar.

“Veel omgevingsplannen zijn verouderd en bieden ruimte aan ongewenste ontwikkelingen”

4.1.1.1 Uitpanding

Per 1 januari 2024 vervangt het omgevingsplan van rechtswege alle gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot dat moment was het mogelijk om via een “paraplu-bestemmingsplan” het geldende bestemmingsplan aan te vullen met regels over bepaalde onderwerpen die niet in het bestemmingsplan waren geregeld. De Omgevingswet kent een soortgelijke regeling. Het omgevingsplan kan namelijk thematisch worden gewijzigd. Bij het thematisch wijzigen worden bepaalde regels gewijzigd voor het gehele grondgebied van de gemeente. Op die manier kunnen de op bepaalde locaties geldende regels met betrekking tot een bepaald onderwerp of thema uit een bestemmingsplan worden gewijzigd of aangevuld in het nieuwe deel van het omgevingsplan, terwijl de overige op de locatie geldende regels in het tijdelijke deel nog blijven gelden. Via deze aanvullende regels kan invloed worden uitgeoefend op de (her)inrichting van een vakantiepark – en daarmee op de mogelijkheden tot uitpanding.

Voorbeelden van regels die op te nemen zijn in het omgevingsplan:

- Herdefiniëren wat precies een standplaats is.
- Benoemen van een maximumaantal slaappleatsen (bedden) en eenheden, onderverdeeld naar typen zoals recreatiewoningen en standplaatsen voor kampeermiddelen.
- Benoemen van een maximale bouwhoogte, oppervlakte en inhoud
- Bepalen waar objecten mogen worden geplaatst en/of gebouwen mogen worden gebouwd, door middel van aanduidingen of bouwvlakken.
- Opnemen van minimum oppervlaktes voor standplaatsen, bepalen van maximale dichtheid (bijvoorbeeld 25 eenheden per hectare) of verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte. Bijvoorbeeld: een standplaats moet minimaal 4x zo groot zijn als het object dat erop staat. Dit is inzetbaar ter voorkoming van ‘zo veel mogelijk objecten per vierkante meter’.
- Verhouding tussen vaste en toeristische standplaatsen, om zo bijvoorbeeld het aantal vaste of juist toeristische standplaatsen te beschermen. Er kan een minimum percentage worden opgenomen voor seizoenplaatsen (enkele maanden), toeristische plaatsen (enkele dagen of weken) en/of vaste standplaatsen (jaarplaatsen) ten opzichte van het totaal.

Voor alle regels – en met name de laatste – geldt dat goed moet worden gekeken naar het effect van de regels op de bedrijfsvoering. Ondergraven de regels het businessmodel van het vakantiepark, dan schieten deze hun doel voorbij. Er moet een balans worden gevonden tussen regulering en ruimte voor ondernemers. In bijlage 1 staan een aantal voorbeeldregels die een mogelijke invulling geven aan deze aspecten. Daarnaast zijn er bepalingen te vinden over het tegengaan van permanente bewoning.

4.1.1.2 Bedrijfsmatige exploitatie

Omdat de eigendomssituatie op zichzelf ruimtelijk niet relevant is, mochten gemeenten geen verbod op uitpanding opnemen in het bestemmingsplan. Wel mocht in de voorschriften van hun bestemmingsplannen de eis van bedrijfsmatige exploitatie worden opgenomen. Uit verschillende uitspraken blijkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de eis van bedrijfsmatige exploitatie ruimtelijk relevant acht en in principe aanvaardbaar vindt.

Wel moeten gemeenten elke keer nagaan of de eis in het concrete geval kan worden opgelegd.

“Het is zoeken naar een balans tussen regulering en ruimte voor ondernemers.”

De gevallen waarin de Afdeling Bestuursrechtspraak heeft uitgesproken dat de eis van bedrijfsmatige exploitatie niet kan worden opgelegd, betreft situaties waarbij de recreatiewoningen in eigendom zijn van verschillende particulieren en een beheerstructuur ontbreekt. Er is geen reden om aan te nemen dat deze mogelijkheid na het inwerkingtreden van de Omgevingswet niet meer zou gelden. Dus ook in een omgevingsplan kan deze eis worden opgenomen. Daarbij moet duidelijk worden omschreven wat onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan. In bijlage 1 staan een mogelijke omschrijving en enkele voorbeeldregels.

4.1.2 Exploatievergunning

Met het instellen van een exploitatievergunningplicht voor vakantieparken kan de gemeente controle uitoefenen op de naleving van de gestelde voorwaarden en handhaven bij overtreding. De exploitatievergunning is niet onomstreden. HISWA-RECRON vindt dat een onnodige en ook ongewenste ontwikkeling. HISWA-RECRON is de ondernemersorganisatie van watersport- en recreatiebedrijven in Nederland en behartigt de belangen van deze bedrijven op regionaal, nationaal en internationaal niveau. Het formele standpunt van deze brancheorganisatie is dat invoering van de exploitatievergunning voor de hele branche buitenproportioneel is, omdat gemeenten met de invoering slechts uitzonderlijke gevallen willen aanpakken. Invoering leidt voor de hele branche tot een verdere vergroting van de administratieve lastendruk die niet nodig is omdat er volgens HISWA-RECRON genoeg andere instrumenten zijn die een gemeente kan inzetten om problemen op een vakantiepark aan te pakken.



Kiest een gemeente toch voor een exploitatievergunningplicht, dan moet deze worden opgenomen in de APV. Het verlenen van een exploitatievergunning is een bevoegdheid van de burgemeester. De burgemeester kan deze bevoegdheid inzetten als bepaalde bedrijfsmatige activiteiten in een gebied, branche of gebouw de leefbaarheid en/of de openbare orde en veiligheid onder druk zetten. De vergunningplicht geeft de gemeente een instrument in handen om het uitvoeren van versturende bedrijfsmatige activiteiten te reguleren en daarop dus meer grip uit te oefenen.

De exploitatievergunning wordt verleend aan de exploitant van het vakantiepark en is gerelateerd aan het belang van de openbare orde en veiligheid en

de leefbaarheid van de gemeente. Bij uitponing kan de leefbaarheid op het vakantiepark in het geding zijn. Dat is met name het geval als daarbij niet is voorzien in een goed functionerende organisatie voor de exploitatie van het park die garant staat voor de bedrijfsmatige exploitatie van het park. In dat laatste geval kan de vergunning worden geweigerd of ingetrokken. Maar let op: dit is een ingrijpend besluit dat goed moet worden onderbouwd.

De exploitatievergunningplicht vindt haar oorsprong in de grotere rol die de gemeenten de laatste jaren hebben gekregen in het tegengaan van zogeheten ondermijnende criminaliteit, is de kans aanwezig dat met de introductie van de exploitatievergunning alle parken in een negatief daglicht komen te staan. De exploitatievergunning is in samenhang met toepassing van de Wet Bibob een effectief instrument om ondermijning tegen te gaan.

In bijlage 2 zijn voorbeeldbepalingen opgenomen over de wijze waarop de exploitatievergunning kan worden opgenomen in de APV.

“Steeds meer gemeenten voeren de exploitatievergunning voor vakantieparken in”

4.2 Specifieke maatregelen

Naast de hiervoor beschreven algemene maatregelen die voor de hele gemeente kunnen gelden, zijn er mogelijkheden om van geval tot geval specifieke maatregelen te nemen. Deze moeten worden vormgegeven aan de hand van de kenmerken van elke individuele casus. De maatregelen hebben hoofdzakelijk een privaatrechtelijk karakter en zijn inzetbaar op het moment dat de parkeigenaar plannen heeft waar de gemeente bij nodig is. Passen de plannen in het geldende omgevingsplan en is de gemeente geen eigenaar, dan zijn nadere afspraken niet afdwingbaar en is het des te meer van belang het omgevingsplan op orde te hebben, zoals hiervoor is aangegeven.

4.2.1 Gemeente is eigenaar

Is de gemeente eigenaar van een nieuw te ontwikkelen of te herontwikkelen park, dan kan de gemeente maximale invloed uitoefenen op de inrichting en exploitatie daarvan. Dat geldt zeker voor de uitgifte in erfpacht. Dan blijft de gemeente immers eigenaar en krijgt de exploitant het gebruiksrecht van de grond. Maar ook bij koop kunnen in de koopovereenkomst en de leveringsakte kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen worden opgenomen. Daarin kan een vervreemdingsverbod (verbod op uitpanding) worden opgenomen en een verhuurverplichting via een aangewezen verhuurorganisatie zodat de bedrijfsmatige exploitatie gewaarborgd is.

4.2.2 Gemeente is geen eigenaar

Als de gemeente geen eigenaar is van de te ontwikkelen grond, maar voor de nieuwe ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan nodig, dan kan de gemeente via een anterieure overeenkomst een verbod op uitpanden als privaatrechtelijke voorwaarde opnemen. Dit verbod op uitpanden vormt een extra slot op de deur, in aanvulling op de in het omgevingsplan op te nemen verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie.

Het verbod op uitpanding mag niet als kwalitatieve verplichting worden vormgegeven. In artikel 6:252 lid 5 BW is is namelijk bepaald dat een kwalitatieve verplichting niet de mogelijkheid tot verkoop of bezwaring van het registergoed mag beperken. Een verbod op uitpanding in de vorm van een kettingbeding is

wel mogelijk. Een kettingbeding is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen waarin een verplichting is opgenomen ten aanzien van een registergoed, waarbij wordt bedongen dat de eigenaar bij vervreemding van het registergoed de verplichting moet doorleggen op de nieuwe eigenaar. Op overtreding van de verplichting en het niet doorleggen van de verplichting staat een forse boete.

4.2.2.1 Ontwikkelaar blijft eigenaar

Blijft de ontwikkelaar eigenaar, dan moeten in de af te sluiten anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar rechtstreeks afspraken worden gemaakt over de bedrijfsmatige exploitatie. In de overeenkomst wordt het verbod op uitpanding opgenomen en worden afspraken gemaakt over het tegengaan van permanente bewoning, een verhuurverplichting op de toeristische markt en het tegengaan van niet-recreatieve activiteiten, zoals de vestiging van bedrijven. Verder moeten in de overeenkomst verhuurvoorwaarden worden voorgeschreven, waaronder de verplichting dat tenminste een bepaald aantal (bijvoorbeeld 245) dagen per jaar de recreatieverblijven in de verhuur worden aangeboden en ten hoogste een bepaald aantal dagen (bijvoorbeeld 119) per jaar voor eigen gebruik mag worden gebruikt. Daarbij kan tevens worden bepaald dat de recreatieverblijven gedurende de zomermaanden (juni tot en met september) tenminste drie maanden beschikbaar zijn voor verhuur. Het eigen gebruik mag dan maximaal een maand zijn gedurende deze periode.

Om ervoor te zorgen dat de gemaakte afspraken uit de overeenkomst automatisch overgaan op rechtsopvolgers moet in de overeenkomst een kettingbeding en een (geïndexeerde) boeteclausule worden opgenomen ten gunste van de gemeente.

“Een verbod op uitpanding kan in een anterieure overeenkomst opgenomen worden. Let wel op: hiermee wordt ook een financieringsmogelijkheid afgesneden!”

4.2.2.2 Ontwikkelaar verkoopt recreatieverblijven

In sommige situaties realiseert de ontwikkelaar de recreatieverblijven en verkoopt ze daarna. Dat kan aan de orde zijn wanneer alleen de opstallen worden verkocht, het uitponden niet kan worden tegengegaan of met uitponden wordt ingestemd. De recreatieverblijven worden verkocht aan individuele of een groep beleggers. De ontwikkelaar sluit een overeenkomst met de koper(s) van de recreatieverblijven. De bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit geval enerzijds geregeld door criteria in deze koopovereenkomst en anderzijds in een met de gemeente af te sluiten anterieure overeenkomst, waarin onder meer een kettingbeding en (geïndexeerde) boeteclausule ten gunste van de gemeente is opgenomen om te waarborgen dat de juiste bepalingen in de afzonderlijke koopovereenkomsten worden opgenomen.

Appartementsrechten

Een van de belangrijkste bedingen in de anterieure overeenkomst is de eis dat het eigendom van de grond en de opstallen niet als zodanig wordt verkocht, maar in appartementsrechten wordt gesplitst die vervolgens aan de beleggers worden verkocht. De eigenaar van een appartementsrecht wordt op die manier exclusief eigenaar van de kavel met recreatiewoning, maar wordt daarnaast mede-eigenaar van de gemeenschappelijke voorzieningen en van de ondergrond. Bij de splitsing in appartementsrechten moet een akte van splitsing worden opgemaakt. Dit is geregeld in het Burgerlijk Wetboek 5, titel 9.

De wet schrijft verder voor dat bij de splitsingsakte een splitsingsreglement hoort. In dit reglement moet de oprichting van een Vereniging van Eigenaren zijn geregeld. Een Vereniging van Eigenaren is, in geval van woonruimte, ook wettelijk verplicht om te sparen voor onderhoud.

Het appartementsrecht biedt derhalve een goede structuur voor beheer en onderhoud van gemeenschappelijke zaken. De bedrijfsmatige exploitatie van een recreatiepark kan ook goed via het appartementsrecht worden vormgegeven. Bovendien kunnen in de akte van splitsing ook regels worden opgenomen die gaan over het beheer en gebruik van de privédelens, waaronder regels omtrent de verhuur.



Er is een zeer belangrijk verschil tussen een Vereniging van Eigenaars en een 'gewone' vereniging, zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek 2 (artikel 2:26 t/m 2:52 BW). Het lidmaatschap van de VvE is verplicht en het lidmaatschap kan niet worden opgezegd. De eigenaar van het appartementsrecht is automatisch en wettelijk verplicht lid van de VvE van het vakantiepark.

Bij veel vakantieparken hebben de bewoners zich op één of andere manier verenigd, soms informeel, soms in verenigingsverband. Vaak is een dergelijke vereniging geen VvE. In dat geval is het maken van bindende afspraken nagenoeg onmogelijk, omdat de leden het lidmaatschap kunnen opzeggen en niet verplicht kunnen worden bij te dragen aan een gezamenlijke exploitatie van het park.

5. Aanvullende instrumenten om grip te krijgen op uitpanding



Omdat het bestaande instrumentarium voor gemeenten niet altijd toereikend is, is vanuit het Veluwe programma Vitale Vakantieparken vorig jaar aan de Rijksoverheid gevraagd om een vergunningstelsel te creëren waarmee gemeenten uitpanding kunnen reguleren, en dus ook voorwaarden kunnen stellen aan de wijze waarop het beheer georganiseerd wordt. In het verlengde daarvan is gevraagd om meer invloed van gemeenten op vastgoedtransacties, door het invoeren van een vergunningstelsel. De volgende instrumenten kunnen daarin een plek krijgen.

Ten eerste zou het gemeentelijk voorkeursrecht toepasbaar moeten worden gemaakt op gebieden waar vanuit sociale en veiligheidsargumenten risico's zijn. Eigenaren van vakantieparken die willen verkopen moeten dan eerst het vastgoed (de grond met opstallen) aanbieden aan de gemeente. En ten tweede zou er een opkoopfonds moeten komen, zodat het aangeboden vastgoed ook daadwerkelijk kan worden aangekocht en dit vervolgens in erfpacht kan worden uitgegeven, zodat via voorwaarden grip kan worden gehouden op het gebruik van het vastgoed.

Dit is nog eens extra onder de aandacht gebracht tijdens het rondetafelgesprek van onder meer de voorzitter van Vitale Vakantieparken met de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken op 28 september 2022.

6. Tot slot

In het voorgaande is in opdracht van het Expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel een overzicht gegeven van de meest gangbare instrumenten om uitponding te reguleren en bedrijfsmatige exploitatie te bevorderen. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten. Het is geen uitputtende opsomming, want er zijn andere manieren denkbaar om negatieve effecten van uitponding tegen te gaan. Maar omdat het daarbij gaat om juridische instrumenten die voor een ander doel in het leven zijn geroepen, zijn ze hier niet benoemd. Gemeenten hebben zich immers te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waar het verbod op détournement de pouvoir er één van is. Dit beginsel verbiedt de gemeente om bestuursbevoegdheden te gebruiken voor een ander doel dan waarvoor ze gegeven zijn.

Zoals in de inleiding aangegeven is het in alle gevallen belangrijk om de recreatieondernemers in de gemeente en hun plannen te kennen. Alleen op die manier kunnen de juiste gesprekken worden gevoerd. En meldt zich een grote keten, organiseer dan deskundigheid voordat er inhoudelijk wordt gesproken. Want de ene keten is de andere niet. Wat overeenkomt zijn de prachtige presentaties waar de gemiddelde wethouder enthousiast van wordt. Maar houdt ook dan voor ogen welk type ontwikkelaar aan tafel zit. Is het een vastgoedondernemer of een recreatieondernemer? Zo heeft Europarcs, die in Overijssel drie parken bezit, trekken van een vastgoedontwikkelaar, terwijl het businessmodel van Landal-Roompot veel meer gebaseerd is op de exploitatie van het vakantiepark.



Bijlage 1: Model tekstblokken bestemmingsplan (Zypp advocaten)

In de enkele jaren geleden door ZYPP advocaten opgestelde 'Handleiding verbeterde borging bedrijfsmatige exploitatie in de verblijfsrecreatie' hebben zij een aantal tekstblokken opgesteld die gemeenten konden opnemen in de planregels en gebruiksvoorschriften bij een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Per 1 januari 2024 zijn bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel van het omgevingsplan.

1. Te hanteren definities

In de nieuw op te stellen bestemmingsplannen doen gemeenten er goed aan om in ieder geval de volgende definities op te nemen.

Bedrijfsmatige exploitatie

Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Chalet

Een bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of stacaravan, dat naar de aard en de inrichting bedoeld is voor recreatief dag- en/of nachtverblijf. Een chalet met een oppervlakte van meer dan [invullen] m² wordt beschouwd als recreatiewoning.

Dagrecreatie

Recreatieve activiteiten in de vorm van ontspanning, sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

Erfbeplanting

Opgaande beplanting, zijnde bomen en struiken, die een scherm vormt op de grens van een bouwperceel waarop bebouwing voorkomt, en welke beplanting mede bepalend is voor de inpassing van de betreffende bebouwing in het landschap (landschappelijke inpassing).

Erfbeplantingsplan

Plan voor de aanleg en het beheer van de erfbeplanting.

Kampeermiddel

Een tent, tentwagen/vouwcaravan, een kampeerauto/camper of een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Onder kampeermiddelen wordt niet verstaan: stacaravans, chalets en trekkershutten.

Kampeerseizoen

De periode van [invullen] tot en met [invullen] waarin een kampeerterrein mag worden geëxploiteerd.

Landschappelijke inpassing

Een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimte, natuurlijke en cultuurhistorische landschapswaarden en voldoet aan de voorwaarden en uitgangspunten zoals omschreven in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel

Niet-permanente bewoning

Bewoning van een verblijf voor recreatieve bewoning.

Permanente bewoning

Bewoning als hoofdverblijf OF Het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet basisregistratie personen, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, hetzij, indien betrokkene op meer dan een adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting

gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten met dien verstande dat van permanente of tijdelijke bewoning voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het kampeerseizoen (dat loopt van [invullen] tot [invullen]) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan [invullen aantal] maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofd-woonverblijf kan worden beschikt.

Recreatieve bewoning

De bewoning die plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie door recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

Recreatiewoning

Een woning, die bestemd is voor recreatieve bewoning, niet zijnde permanente bewoning en die gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve bewoning.

Seizoensgebonden standplaatsen

Een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het kampeerseizoen.

Stacaravan

Een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat in een geheel en op eigen as-/wielstelsel kan worden aangevoerd doch, mede gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en bedoeld om uitsluitend voor recreatieve doeleinden gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

Uitponden

Onder uitponden wordt verstaan het opdelen van een recreatieterrein in kavels, waarbij de opgedeelde kavels afzonderlijk worden verkocht.

Vast kampeermiddel

Een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf, dat naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken.

2. Te hanteren gebruiksregels

In de komende wijzigingen van het omgevingsplan doen gemeenten er goed aan om in ieder geval de volgende gebruiksvoorschriften op te nemen.

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming [invullen aanduiding bestemming] wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- Het gebruiken of laten gebruiken van kampeermiddelen buiten het kampeerseizoen;
- Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning anders dan van bedrijfswoningen;
- Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden aangeduid als "maximum aantal kampeermiddelen" voor meer dan het aantal vaste kampeermiddelen;
- Het gebruiken of laten gebruiken van gronden aangeduid als "kampeerterrein uitgesloten" voor recreatiewoningen, kampeermiddelen en vaste kampeermiddelen; - Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden bestemd als [invullen aanduiding bestemming] anders dan door middel van een bedrijfsmatige exploitatie;

Bijlage 2: Voorbeeldbepalingen exploitatievergunning in APV

De raad van de gemeente [...];
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. [...];
gelet op de betreffende bepalingen in de Gemeentewet;
besluit: vast te stellen: de toevoeging van afdeling [...] "Toezicht op campings en recreatieparken" in de Algemene plaatselijke verordening Gemeente [...].

De Algemene plaatselijke verordening Gemeente [...] wordt gewijzigd als volgt:

Afdeling [...]. Toezicht op campings en recreatieparken

Artikel [...]a Begripsomschrijvingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. camping en recreatiepark: hetgeen hieronder in het maatschappelijk verkeer verstaan wordt;
- b. de exploitant: de natuurlijke of rechtspersoon die een camping of een recreatiepark exploiteert op grond van artikel [...]b;
- c. de beheerder: de natuurlijke persoon of personen die de onmiddellijke leiding uitoefent of uitoefenen.

Artikel [...]b Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een camping of een recreatiepark te exploiteren;
2. De aanvraag voor de vergunning dient te geschieden met een door de burgemeester vastgesteld formulier;
3. In de aanvraag om vergunning en in de vergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de persoonsgegevens van de exploitant; en
 - b. de persoonsgegevens van de beheerder.
4. Op de vergunning is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel [...]c Gedragseisen

De exploitant en de beheerder:

- a. staan niet onder curatele;
- b. zijn niet in enig opzicht van slecht levensgedrag; en
- c. hebben de leeftijd van eenentwintig jaar bereikt.

Artikel [...]d Weigeringsgronden

Onverminderd het bepaalde in artikel [...] kan de vergunning worden geweigerd indien:

- a. de exploitant of beheerder niet voldoet aan de in [...]c gestelde eisen;
- b. de exploitatie van de camping en het recreatiepark in strijd is met een geldend omgevingsplan, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit;
- c. naar het oordeel van de burgemeester moet worden aangenomen dat de woon- of leefsituatie in de omgeving van de camping/het recreatiepark of de openbare orde door de exploitatie van de camping of het recreatiepark op ontoelaatbare wijze wordt beïnvloed;
- d. de exploitatie van de camping of het recreatiepark een onaanvaardbaar risico op ernstige verstoring van de openbare orde met zich zal meebrengen;
- e. dit in het belang is van het voorkomen of beperken van overlast of strafbare feiten.

Artikel[...]e Sluiting

1. De burgemeester kan ter bescherming van de openbare orde en veiligheid de sluiting bevelen van een camping of recreatiepark indien daar:
 - a. door misdrijf verkregen zaken voorhanden, bewaard of verborgen zijn dan wel verworven of overgedragen;
 - b. discriminatie heeft plaatsgevonden op grond van ras, geslacht, seksuele gerichtheid of op welke grond dan ook;
 - c. wapens als bedoeld in artikel 2 van de Wet wapens en munitie aanwezig zijn waarvoor geen ontheffing, vergunning of verlof is verleend;
 - d. zich andere feiten en omstandigheden hebben voorgedaan die de vrees wettigen dat het geopend blijven van de camping of recreatiepark ernstig gevaar oplevert voor de openbare orde;
2. De burgemeester kan de sluiting bevelen van een camping of recreatiepark indien:
 - a. de exploitant of beheerder handelt in strijd met het bepaalde in artikel [...]b eerste lid, of [...]c onder sub a en b;
 - b. de exploitant of beheerder handelt in strijd met de aan de vergunning verbonden voorschriften;
3. De burgemeester trekt het sluitingsbevel in als naar zijn oordeel de in het eerste lid genoemde belangen voortzetting van de sluiting niet langer vereisen;
4. De burgemeester draagt zorg voor het aanbrengen van het bevel tot sluiting bij de toegang van de inrichting of in de directe nabijheid daarvan;
5. De rechthebbende laat toe dat een afschrift van het sluitingsbevel wordt aangebracht.

Artikel[...]f Aanwezigheid in gesloten camping, recreatiepark of jachthaven

1. Het is verboden een camping of recreatiepark te betreden waarvan de sluiting is bevolen;
2. Het is de rechthebbende verboden zonder toestemming van de burgemeester bezoekers toe te laten of zelf de inrichting te betreden.

Artikel [...]g Intrekking vergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 1:6 wordt de vergunning ingetrokken indien:

- a. De exploitatie van de camping of recreatiepark door een andere dan in de vergunning genoemde houder wordt overgenomen;
- b. De exploitant of beheerder niet meer voldoet aan de in artikel [...]c onder sub a en b gestelde eisen.

Artikel [...]h Overgangsbepaling

De gebods- of verbodsbepalingen waarvoor een vergunning krachtens deze afdeling is vereist en die verder niet voorkomen in de Algemene plaatselijke verordening Gemeente [...], zijn niet van toepassing gedurende twaalf weken na inwerkingtreding van deze afdeling en ook niet na deze termijn, voorzover degene die op grond van deze afdeling een vergunning nodig heeft, binnen deze termijn een aanvraag voor deze vergunning heeft ingediend, totdat op de aanvraag onherroepelijk is beslist.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op de dag na publicatie ervan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van [...],

De raad van [...], de griffier, de voorzitter,

Bijlage 3: Model tekstblokken anterieure overeenkomst (Zypp advocaten)

Hieronder een aantal tekstblokken die gemeenten kunnen opnemen in de anterieure overeenkomst die zij sluiten met de ontwikkelaar, betreffende een verbod op permanente bewoning, het opleggen van een verplichte bedrijfsmatige exploitatie en een verbod op uitpanding

Duidelijke considerans

Het is van belang om in de anterieure overeenkomst een duidelijke considerans (“in aanmerking nemende dat”) op te nemen waarin wordt uitgeschreven wat de ontwikkelaar van de gemeente vraagt en onder welke voorwaarden de gemeente bereid is om planologische medewerking te verlenen. In de considerans kan worden uitgeschreven dat de gemeente – vanuit een goede ruimtelijke ordening – wil voorkomen dat de nieuwe recreatieobjecten permanent worden bewoond. Dit is voor de gemeente aanleiding om een bedrijfsmatige exploitatie van het complex van recreatiewoningen verplicht te stellen. Om de bedrijfsmatige exploitatie op de lange termijn te waarborgen, heeft de gemeente er belang bij dat de objecten in één hand blijven en dat versnippering van eigendom wordt voorkomen. Om die reden zal de gemeente een verbod op uitpanding als voorwaarde stellen voor planologische medewerking.

In aanmerking nemende dat

- Verzoeker op [...] bij de gemeente een verzoek heeft ingediend voor het oprichten van een complex van recreatiewoningen op het terrein, kadastraal bekend gemeente [...], sectie [...], nummer [...], welk terrein plaatselijk bekend is onder het adres [...];
- Het plan van verzoeker is strijd is met de op grond van het omgevingsplan geldende bestemming [...]. Het is niet toegestaan deze gronden te gebruiken als complex van recreatiewoningen;
- De gemeente pas kan besluiten tot wijziging van het omgevingsplan als daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- De gemeente op grond van artikel 6.12 Wro, met het oog op kostenverhaal, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen bij planologische maatregelen ten behoeve van bouwplannen zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Bro;

- De gemeente, op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro, echter kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- Met deze overeenkomst, naast het anderszins verzekeren van het verhaal van kosten van grondexploitatie, een goede ruimtelijke inpassing wordt beoogd;
- In de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel is vastgelegd dat een bestemmingsplan (inmiddels van rechtswege onderdeel van het omgevingsplan) niet mag voorzien in permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans, welk verbod de gemeente in onderhavige overeenkomst wenst te benadrukken en te waarborgen;
- Het voorkomen van permanente bewoning en het daadwerkelijk beheren/exploiteren van de recreatiewoningen voor recreatief nachtverblijf, alleen goed kan worden afgedwongen indien het te realiseren complex van recreatiewoningen als één geheel bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, reden waarom de gemeente als voorwaarde bij haar medewerking bij wijziging van het omgevingsplan zal stellen dat het binnen het exploitatiegebied te realiseren complex van recreatiewoningen niet mag worden uitgepand;
- [...]

Artikel voor verplichte bedrijfsmatige exploitatie

Hieronder volgt een standaard artikel dat in een anterieure overeenkomst kan worden opgenomen om bedrijfsmatige exploitatie van het complex van recreatiewoningen te waarborgen.

Bedrijfsmatige exploitatie

Verzoeker verbindt zich om het binnen het exploitatiegebied te realiseren complex van recreatiewoningen als één geheel door verzoeker en/of diens rechtsopvolgers bedrijfsmatig te beheren en te exploiteren, waarbij onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt.

Verhuur van het complex van recreatiewoningen dient plaats te vinden via een centrale verhuurorganisatie, welke verhuurorganisatie aantoonbare ervaring moet hebben op het gebied van recreatieve verhuur.

[Artikel voor verbod op permanente bewoning](#)

Hieronder volgt een standaard artikel dat in een anterieure overeenkomst kan worden opgenomen om het verbod op permanente bewoning te waarborgen.

[Verbod permanente bewoning](#)

De binnen het exploitatiegebied te realiseren recreatiewoningen mogen uitsluitend recreatief worden gebruikt. Permanente bewoning van een recreatiewoning is uitdrukkelijk verboden. Onder permanente bewoning wordt verstaan het gebruik van een recreatiewoning als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet basisregistratie personen, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin de recreatiewoning is gelegen, hetzij, indien betrokkene op meer dan een adres woont, het gebruik van de recreatiewoning als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten met dien verstande dat van permanente of tijdelijke bewoning voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het kampeerseizoen (dat loopt van [invullen] tot [invullen]) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan [invullen aantal] maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofd-woonverblijf kan worden beschikt.

[Artikel voor verbod op uitpanding](#)

Hieronder volgt een standaard artikel dat in een anterieure overeenkomst kan worden opgenomen om het verbod op uitpanding te waarborgen.

[Verbod uitpanding](#)

Het binnen het exploitatiegebied te realiseren complex van recreatiewoningen mag niet worden uitgepand, waarbij onder uitpanding wordt verstaan het opdelen van een recreatieterrein in kavels, waarbij de opgedeelde kavels met daarop gerealiseerde recreatiewoningen afzonderlijk worden verkocht.

Het verbod op uitpanding is niet opgenomen met het doel eigendom te reguleren, maar dient het ruimtelijk relevante belang van duurzame bedrijfsmatige exploitatie van het complex van recreatiewoningen om zo te voorkomen dat recreatiewoningen particulier worden verkocht en vervolgens permanent worden bewoond.

[Kettingbeding voor doorleggen bepalingen op rechtsopvolgers](#)

Nu de in de anterieure overeenkomst vastgelegde afspraken in beginsel alleen gelding hebben tussen de contractspartijen, is noodzakelijk om een kettingbeding op te nemen waarbij de verzoeker wordt verplicht om de bedingen bij wederverkoop op te leggen aan de rechtsopvolger.

[Boete en kettingbeding](#)

Bij overtreding van de hiervoor in de artikelen [invullen] vastgelegde bedingen en voorwaarden, verbeurt verzoeker aan de gemeente, zonder rechtelijke tussenkomst, een direct opeisbare – niet voor matiging en/of compensatie vatbare – boete van [invullen].

Verzoeker is verplicht middels een kettingbeding, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de binnen het exploitatiegebied genoemde gronden of vestiging van beperkte rechten daarop, aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht, de hiervoor in de artikelen [invullen] vastgelegde bedingen en voorwaarden op te leggen, onder verbeurte van een door de nalatige vervreemder van een direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van [invullen]. De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De boete moet worden betaald binnen [invullen] dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente [invullen].

Toestaan uitponding

Als gemeente en ontwikkelaar uitponding toch willen toestaan, bijvoorbeeld omdat (gedeeltelijke) uitponding nodig is om het plan te kunnen financieren, kan de gemeente in de anterieure overeenkomst vastleggen dat de ontwikkelaar de volgende bepalingen opneemt in een notariële akte Algemene Bepalingen dan wel de leveringsakten waarbij de afzonderlijke kavel door de ontwikkelaar aan de recreant wordt geleverd.

In akte Algemene Bepalingen en/of leveringsakte op te nemen bedingen

De verzoeker is bij het opdelen van een recreatieterrein in kavels, waarbij de opgedeelde kavels met daarop gerealiseerde recreatiewoningen afzonderlijk worden verkocht, verplicht om hetzij in een akte Algemene Bepalingen die van toepassing wordt verklaard in de afzonderlijke leveringsakten waarbij de kavels door verzoeker worden geleverd aan de koper, hetzij rechtstreeks in de leveringsakten waarbij de kavels door verzoeker worden geleverd aan de koper, de navolgende bepalingen op te nemen.

De koper is verplicht de grond te bestemmen en bestemd te houden voor het daarop (doen) plaatsen en/of houden van een recreatiewoning bestemd voor recreatief gebruik. Koper is er nadrukkelijk mee bekend dat permanente bewoning niet is toegestaan. Koper mag niet zodanig handelen dat zijn handelen ingevolge het bepaalde in de Wet basisregistratie personen noopt tot inschrijving op een van de adressen van het park in het persoonsregister van de gemeente.

Koper is verplicht het door hem gekochte voor een periode van minimaal [invullen] dagen per jaar beschikbaar te stellen voor recreatieve verhuur door de door verkoper daartoe aangewezen verhuurbemiddelingsorganisatie. De verhuurverplichting is opgenomen om de bedrijfsmatige exploitatie van het gekochte te waarborgen alsmede permanente bewoning van het gekochte tegen te gaan. Het is koper niet toegestaan, indien hij het door hem gekochte wenst te verhuren, de verhuur anders te laten plaatsvinden dan door bemiddeling van de door de verkoper daartoe aangewezen verhuurbemiddelingsorganisatie.

Het is koper niet toegestaan het door hem gekochte langer dan (in totaal) [aantal] weken (al dan niet door afgebroken perioden) gratis of tegen enige vergoeding in gebruik af te geven aan familieleden en/of anderen.

De koper is verplicht om bij te dragen in de kosten van parkbeheer, verlichting van wegen en paden, onderhoud en vernieuwing van de bij het park behorende faciliteiten en andere noodzakelijke werkzaamheden, waaronder mede doch niet uitsluitend wordt begrepen onderhoud, herstel en vernieuwing van wegen, paden, bruggen, parkeerplaatsen, afrastering, zwembad [...] alsmede al die noodzakelijke werkzaamheden die van overheidswege, instanties of nutsbedrijven worden voorgeschreven. De onderhoudskosten worden door verkoper begroot aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan, welk meerjarenonderhoudsplan een periode van tenminste 10 jaar moet beslaan en iedere 5 jaar moet worden geactualiseerd en herzien, waarbij de kosten gelijkmatig over de jaren worden verdeeld. De koper is verplicht om het jaarlijkse bedrag dat uit het meerjarenonderhoudsplan volgt te storten op een door verkoper aan te wijzen bankrekening, van waaruit de betreffende kosten door de verkoper zullen worden voldaan.

De eigenaar van een kavel op [invullen park] is verplicht bij vervreemding (iedere overeenkomst tot vervreemding daaronder mede begrepen) van het geheel of een gedeelte van zijn kavel (vestiging van een beperkt genots- en zekerheidsrecht daaronder te dezer zake uitdrukkelijk mede-begrepen) alle krachtens de onderhavige overeenkomst op hem rustende verplichtingen aan de nieuwe eigenaar, casu quo beperkt genotsgerechtigde, op te leggen, die aan te nemen en in verband daarmee in de betreffend akte van levering uitdrukkelijk te verwijzen naar de inhoud van de onderhavige overeenkomst. Het vorenstaande op verbeurte van een direct opvorderbare – niet voor matiging en/of compensatie vatbare – boete van [invullen] ten behoeve van de verkoper. Gemelde boete zal schuldig zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige inverzuimstelling of andere formaliteit vereist zal zijn.

Bijlage 4: Relevante artikelen Omgevingsverordening Overijssel

artikel 2.12.1

In deze verordening wordt verstaan onder:

recreatiewoning: een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor toeristisch of recreatief gebruik. Onder recreatiewoningen worden niet verstaan groepsaccommodaties zoals kampeerboerderijen en jeugdherbergen;

recreatiepark: complex van recreatiewoningen en/of recreatieverblijven die voor recreatief nachtverblijf zijn bestemd; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

recreatieverblijf: een gebouw of kampeermiddel dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt;

kampeermiddel: een tent, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of voertuig of gedeelte daarvan, voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend bestemd zijn of kunnen worden gebruikt als toeristisch nachtverblijf;

bedrijfsmatige exploitatie: het door middel van een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon beheren en/of exploiteren van recreatiebedrijven, waarbij geldt dat daar permanent wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

artikel 2.12.2 nieuwe recreatiewoningen

lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen als:

er sprake is van een innovatief concept;

verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.

lid 2

In afwijking van het eerste lid geldt de eis van complexgewijs realiseren van recreatiewoningen niet als:

de recreatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, en de nieuwe recreatiewoningen voldoen aan de eisen van bedrijfsmatige exploitatie en verhuur.

artikel 2.12.3 uitbreiding bestaand complex recreatiewoningen

lid 1

In afwijking van artikel 2.12.2 kan een bestemmingsplan de bouw van nieuwe recreatiewoningen mogelijk maken als dat nodig is in het kader van een kwaliteitsimpuls voor een bestaand recreatieterrein.

lid 2

De uitbreiding van een bestaand complex van recreatiewoningen bedoeld in lid 1 is uitsluitend toegestaan als:

verzekerd is dat nieuwe recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden; en de recreatiewoningen onderdeel gaan uitmaken van het complex van recreatiewoningen.

lid 1

In afwijking van artikel 2.12.2 kan een bestemmingsplan de bouw van nieuwe recreatiewoningen mogelijk maken binnen gebieden die aangewezen zijn als 'locatie verblijfsrecreatie' als:

verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.

lid 2

In afwijking van lid 1 mogen in gebieden die zijn aangewezen als 'locatie verblijfsrecreatie, alleen kleinschalige complexen toegestaan' de bouw van nieuwe recreatiewoningen worden toegestaan als:

die worden gerealiseerd in de vorm van een kleinschalig complex van recreatiewoningen, verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden, en de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.

artikel 2.12.5 verbod op permanente bewoning

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op recreatiewoningen en recreatieverblijven worden regels opgenomen die permanente bewoning daarvan uitsluiten.

lid 1

In afwijking van artikel 2.12.5 kan in een bestemmingsplan permanente bewoning worden toegestaan voor zover het gaat om recreatiewoningen: die vóór of op 31 oktober 2003 permanent werden bewoond en de permanente bewoning daarna onafgebroken is voortgezet.

artikel 2.12.9 solitair gelegen recreatiewoningen

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een solitair gelegen recreatiewoning kan in afwijking van artikel 2.12.5 verbod op permanente bewoning andere passende functies mogelijk maken, als:

- de recreatiewoning geen bijdrage meer levert aan het recreatief product van het gebied;
- de nieuwe functie passend is op de locatie;
- de impact op de omgeving in voldoende mate is gecompenseerd;
- de nieuwe functie geen afbreuk doet aan omliggende functies;
- voldaan wordt aan de overige van toepassing zijnde regels in deze verordening.

2.12 Verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie

Onder verblijfsrecreatie verstaan we recreatieve en toeristische verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden voor gasten, bezoekers en bewoners van Overijssel. Titel 2.12 verblijfsrecreatie in deze omgevingsverordening richt zich op recreatieparken met recreatiewoningen en -verblijven en op solitair gelegen recreatiewoningen.

Provinciaal belang

Het huidige aanbod aan verblijfsaccommodaties in Overijssel sluit niet in alle opzichten aan op de behoeften van recreanten en toeristen. Kwantitatief is er in principe voldoende aanbod. Kwalitatief schiet het aanbod nog te kort. Wij stimuleren de verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van bestaande verblijfsaccommodaties.

Mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe verblijfsaccommodaties zien we alleen in Noordwest-Overijssel. Daarbuiten is er alleen ruimte voor nieuwe recreatiewoningen indien er sprake is van een innovatief concept of als de realisatie van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt van een kwaliteitsimpuls voor een bestaand recreatiepark.

Recreatiewoningen op recreatieparken dienen beschikbaar te zijn voor de verhuur omdat hierdoor meer mensen kunnen profiteren van deze verblijfsrecreatieve voorzieningen en er meer toeristen naar Overijssel kunnen komen. De provincie verwacht dat door de steeds wisselende vakantiegangers, het economische effect (= bestedingen) voor de omgeving groter is. De bedrijfsmatige exploitatie van complexen van recreatiewoningen biedt garanties dat de recreatiewoningen ook op de lange termijn beschikbaar blijven voor verhuur.

Transformatie en sanering van recreatieparken zonder toekomstperspectief

Een deel van de recreatieparken in Overijssel is te beschouwen als minder vitaal. Het gaat met name om parken waar de geboden kwaliteit achteruitloopt en niet langer meer aansluit op de marktvraag. Hierdoor komt het recreatieve verdienmodel onder druk te staan en worden deze parken vatbaar voor maatschappelijke problemen. Dit zorgt voor situaties die zowel vanuit sociaal-maatschappelijk opzicht als qua kwaliteit van de geboden huisvesting onwenselijk zijn. Vanuit dit gegeven stelt ons beleid het creëren van een (nieuw) toekomstperspectief voor deze recreatieparken centraal. Uitgangspunt is revitalisering en het terugbrengen van het park naar een duurzaam recreatieve bedrijfsvoering. Uitsluitend als voldoende gemotiveerd kan worden dat een recreatief toekomstperspectief ontbreekt, komt transformatie of sanering van een recreatiepark in beeld.

[artikelen 2.12.4 - 2.12.4](#)

In de verordening wordt alleen nog ruimte geboden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als sprake is van een innovatief concept en als verzekerd is dat de recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden. Onder innovatieve concepten worden verstaan verblijfsrecreatieve voorzieningen die voorzien in een nieuw aanbod waarin de markt tot dusver nog niet voorziet en die een meerwaarde bieden voor het toeristisch-recreatieve product van Overijssel.

Onder de kwaliteitsimpuls voor bestaande recreatiebedrijven vallen die situaties waarin een bestaand recreatiepark een totale verbetering ondergaat door investeringen in de aanwezige recreatieverblijven waarbij voor de exploitatie ook nieuwe recreatiewoningen moeten worden toegevoegd.

Daarbij geldt dat ook geïnvesteerd moet worden in de inpassing van het recreatiepark in het landschap waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert. Hierdoor wordt niet alleen de kwaliteit van de voorziening verbeterd, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Verder worden enkele specifieke locaties (die al in het Gebiedsperspectief Noordwest-Overijssel waren voorzien) buiten het 'verbod op nieuwe recreatiewoningen' gehouden omdat daar sprake is van 'bestaande rechten'. Voor deze locaties geldt uiteraard wel de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.

Op het moment dat toepassing wordt gegeven aan de artikelen 2.12.2 – 2.12.4 is ook artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van toepassing en zal een extra investering moeten worden gedaan in ruimtelijke kwaliteit. Ook moet voldaan worden aan de overige van toepassing zijnde regels in deze verordening (NNN, Natura 2000 e.d.).

[artikel 2.12.5](#)

Het permanent bewonen van recreatiewoningen en -verblijven (waaronder chalets en stacaravans) is niet toegestaan.



Expertisecentrum
Overijssel
vitale **vakantieparken**

www.expertisecentrumoverijssel.nl