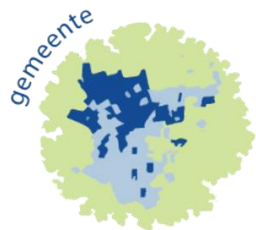


# VERTROUWELIJK

## RAPPORTAGE BEOORDELING BUNGALOWPARK L'AIR PUR (OP HOOFDLIJNEN)

September 2024 | 's-Hertogenbosch

Opdrachtgever:



Baarle-Nassau



# INHOUD

	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>4</b>
1.1	Landelijk beleid	5
1.2	Provinciaal beleid	6
1.3	Gemeentelijk beleid	7
1.4	Conclusie beleid	10
<b>2</b>	<b>Ontwikkelingen (niet) vitale vakantieparken</b>	<b>11</b>
2.1	Ontwikkelingen	12
<b>3</b>	<b>Transformatietool: vitaliseren of transformeren</b>	<b>14</b>
3.1	Inleiding	15
3.2	Deel A: Scanfase	16
3.3	Deel B: Procesfase	32
<b>4</b>	<b>Impact transformatie</b>	<b>37</b>
4.1	Impact transformatie op woonopgave	38
4.2	Impact transformatie op voorzieningenniveau	39
4.3	Impact transformatie op andere parken	40
4.4	Impact transformatie op overig	41
<b>5</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>42</b>
5.1	Update vitaliteitscan L'Air Pur	49
5.2	Planologische toets L'Air Pur (op hoofdlijnen)	



# INLEIDING

## Aanleiding

In het coalitieakkoord Samen verder 2024-2026 is opgenomen dat in het kader van de lokale woningopgave wordt overwogen om deze bestuursperiode onderzoek te doen naar de vraag in hoeverre permanente bewoning op recreatieparken bijdraagt aan het oplossen van deze woningopgave.

Citaat uit het coalitieakkoord Baarle:

*De coalitie is in principe geen voorstander van permanente bewoning op vakantieparken. En wil geen valse verwachtingen wekken. Het richtinggevend onderzoek voor een goed toetsingskader is reeds opgedragen. Voor L'Air Pur zal gekeken worden of realisatie van een woonbestemming haalbaar is binnen dit kader. Het is voor de coalitie bespreekbaar om hier een woonbestemming te realiseren, maar binnen zeer duidelijke randvoorwaarden op diverse domeinen en onder de voorwaarde één park, één oplossing.*

Eerder onderzoek (2021) van Ginder heeft de vitaliteit al in beeld gebracht. Het is van belang om dit vitaliteitsbeeld uit 2021 te updaten. Daarnaast kan een afwegingskader duidelijk maken of transformatie van een of meerdere parken nodig/ wenselijk is of vitaliseren meer voor de hand ligt.

## De vraagstelling

*Kom tot een afwegingskader voor het transformeren van recreatieparken in de gemeente Baarle-Nassau waar de recreatieve functie geen toekomst heeft. Breng daarbij ook in beeld welke gevolgen een eventuele transformatie heeft op de woonopgave, het voorzieningenniveau en de vitaliteit van andere parken.*

## Leeswijzer

Om antwoord te geven op de vraag, gaan we in **hoofdstuk 1** eerst in op het beleid: landelijk, provinciaal/ regionaal en gemeentelijk. Hiermee schetsen we de kaders. Deze helpen om goed af te wegen of een park in aanmerking kan komen voor transformatie naar wonen.

Daarna gaan we in **hoofdstuk 2** in op ontwikkelingen in de sector, specifiek in relatie tot de vitaliteit van vakantieparken. Dit helpt voor u als lezer om alles in een goed perspectief te zien en de huidige, landelijke ontwikkelingen mee te wegen. Successievelijk, volgt de transformatietool in **hoofdstuk 3** om een afweging te maken of een park in staat is te transformeren naar wonen. Dit wordt ingevuld voor één specifiek park; het park dat vanuit het vitaliteitsonderzoek in aanmerking komt.

In **hoofdstuk 4** benoemen we ook de eventuele gevolgen van transformatie op de woonopgave, het voorzieningenniveau en de vitaliteit van andere parken binnen de gemeente (en eventueel daarbuiten).

In **hoofdstuk 5** staan de bijlagen, de vitaliteitsscan uitgewerkt voor alle parken en de quickscan van de planologische toets.

# 1

## Beleidskaders

De beleidskaders die van toepassing zijn, brengen we in kaart om te toetsen hoe eventuele ontwikkelingen hierbinnen passen.



# 1.1 LANDELIJK BELEID

De Actie-agenda Vitale Vakantieparken, die in 2018 werd goedgekeurd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties samen met vertegenwoordigers van provincies, gemeenten en maatschappelijke partners, is tweemaal verlengd tot 2023. De provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met verdere verlenging, waardoor de agenda prioriteit blijft houden.

Het landelijk beleid voor permanent wonen in recreatiewoningen is sinds 2019 versoepeld onder strikte voorwaarden. In 2022 verscheen het beleidsdocument "Een thuis voor iedereen", waarin mogelijkheden worden onderzocht om aandacht groepen tijdelijk op vakantieparken te huisvesten.

De hoge prioriteit van het niet-toeristisch gebruik van recreatiewoningen blijkt uit een kamerbrief van 3 april 2020 van Minister Stientje van Veldhoven. Hierin wordt benadrukt dat veel bewoners van recreatiewoningen niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP), wat hun toegang tot sociale voorzieningen beperkt. Daarnaast werd duidelijk dat het moeilijk is om het aantal woningzoekenden precies te bepalen.

Moties in de Tweede Kamer hebben de minister opgeroepen om permanente bewoning op vakantieparken verder te onderzoeken. Tijdens de COVID-19 pandemie heeft Minister Van Veldhoven gemeenten aangespoord om handhaving op permanente bewoning zorgvuldig te overwegen, om te voorkomen dat mensen dakloos zouden raken. Veiligheidsregio's kregen de instructie om uitzonderingen te maken voor

arbeidsmigranten en andere bewoners bij het verbod op recreatief nachtverblijf.

Daarnaast is er sprake van ondermijnende criminaliteit op vakantieparken, zoals blijkt uit een onderzoek van het RIEC Oost-Nederland in juni 2022. Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) ontwikkelde hiervoor een barrièremodel.

In juli 2023 kondigde Minister Hugo de Jonge aan te willen inzetten op:

1. Het transformeren van vakantieparken voor wonen;
2. Het bestrijden van criminaliteit;
3. Het verbeteren van ondersteuning voor kwetsbare bewoners;
4. Het revitaliseren van niet-vitale parken.

Dit geeft aan dat sinds 2023 de focus ligt op de bovengenoemde thema's.

Een laatste belangrijk aandachtspunt is dat in het coalitieakkoord (PVV, VVD, NSC en BBB) permanente bewoning op recreatieparken (en campings) is meegenomen. Tijdens debatten in de Tweede Kamer klinkt het geluid steeds vaker dat dit toegestaan moet worden. In het akkoord wordt het volgende gesteld: *"De bestaande woningvoorraad wordt beter benut door herbestemming kantoor- en bedrijfspanden, opstopping en/of splitsing van woningen, 'familie-wonen', woningdelen, gedogen dat recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden."* Het gedogen van permanente bewoning in recreatiewoningen valt hieronder.

## 1.2 PROVINCIAAL BELEID

De provincie Noord-Brabant richt zich voornamelijk op het aanpakken van criminaliteit en ondermijning op vakantieparken als onderdeel van de 'landelijke actieagenda vakantieparken'. Dit is een belangrijk thema binnen de bestuursopdracht 'Veilig en weerbaar Brabant', die voortvloeit uit het provinciale bestuursakkoord.

Het doel is om de impact van ondermijnende criminaliteit tegen 2030 aanzienlijk te verminderen. Een belangrijke actielijn hierin is de aanpak van ondermijning in het buitengebied, waarbij vakantieparken speciale aandacht krijgen. In 2019 werd een pilot gestart in zes gemeenten om deze problematiek aan te pakken.

De provincie ondersteunt de gemeenten bij hun integrale aanpak van vakantieparken. Een projectleider, aangesteld in 2019, coördineert deze inspanningen en fungeert als contactpersoon voor de gemeenten. Diverse beleidsterreinen binnen de provincie, zoals vrijetijdseconomie, wonen, arbeidsmigranten, ruimtelijke ordening, en veiligheid, werken samen om de gemeenten snel en effectief te ondersteunen.

## 1.3 GEMEENTELIJK BELEID

Doordat de problematiek zo veelzijdig is in relatie tot vakantieparken, raakt het vraagstuk veel verschillende beleidsterreinen. Hieronder zijn een aantal relevante beleidsstukken genoemd die in relatie staan met de vakantieparken binnen de gemeente Baarle-Nassau en specifiek in relatie tot het vraagstuk van mogelijke transformatie.

### **Samen verder | Coalitieakkoord 2024-2026**

In het coalitieakkoord wordt specifiek gerefereerd aan het 'één park, één oplossing' principe, dat geldt voor alle parken. Verder wordt in het coalitieakkoord ook specifiek gerefereerd naar L'Air Pur. Onderstaand is een stuk geciteerd uit het coalitieakkoord:

*Eén park, één oplossing*

*De coalitie is in principe geen voorstander van permanente bewoning op vakantieparken. En wil geen valse verwachtingen wekken. Het richtinggevend onderzoek voor een goed toetsingskader is reeds opgedragen. Voor L'Air Pur zal gekeken worden of realisatie van een woonbestemming haalbaar is binnen dit kader. Het is voor de coalitie bespreekbaar om hier een woonbestemming te realiseren, maar binnen zeer duidelijke randvoorwaarden op diverse domeinen en onder de voorwaarde één park, één oplossing.*

Deze uitspraak is in lijn met het vitaliteitsonderzoek, en het daarop volgende afwegingskader, dat is uitgevoerd en vormgegeven in 2024.

### **Visie vrijetijdseconomie Baarle-Nassau 2030**

Baarle-Nassau stelt de komende jaren zes speerpunten centraal, die gezamenlijk werken naar het doel voor 2030: een vitale en eigentijdse vrijetijdseconomie met een gezond, vraaggericht, onderscheidend en toekomstbestendig aanbod.

De speerpunten zijn:

1. Enclavesituatie en smokkelverleden beter zichtbaar en beleefbaar maken;
2. Kwaliteit openbare ruimte verbeteren;
3. Toeristische informatievoorziening 2.0;
4. Vitaal en veelzijdig toeristisch product;
5. Versterken van het recreatief profiel buitengebied alsmede de verbinding met het centrum;
6. Overkoepelend: samenwerking en ondersteuning sector.

Vanuit speerpunt 4 kan geconcludeerd worden dat een vitale sector van belang is. Dit staat in relatie tot het vitaliteitsonderzoek dat in 2024 is geüpdatet en het daarop volgende afwegingskader, om te anticiperen op de vitaliteit van vakantieparken in Baarle-Nassau.

### Concept Omgevingsprogramma Wonen Gemeente Baarle-Nassau

Voor Baarle-Nassau geldt de SRBT-woondeal, die op 9 maart 2023 is ondertekend door de betrokken gemeenten, woningcorporaties, Rijk en provincie. Daarbij is voor Baarle-Nassau een minimum aantal toe te voegen woningen vastgelegd van 95 woningen (netto, 2022 t/m 2026). Als we kijken naar de huidige plancapaciteit is de conclusie dat Baarle-Nassau deze minimale bouwproductie haalt. De uitdaging voor de toekomst ligt dan ook met name in het bouwen van de juiste woningen voor specifieke doelgroepen.

Er is een relatief beperkte woningbehoefte in Baarle-Nassau. Tot 2030 is er volgens de prognose vraag naar circa 200 woningen. In de woningbehoefteprognose worden bovenop de verwachte groei van het aantal huishoudens woningen toegevoegd om het actuele woningtekort op te lossen. Op het moment zijn er harde plannen voor 52 woningen.

Tot 2030 groeit vooral de behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Waarbij de groep eenpersoonshuishoudens van boven de 65 jaar eruit springt. Na 2030 neemt de woningbehoefte af. Vooral op de kortere termijn is het dus van belang om op deze doelgroepen in te spelen.

### Beleidsvisie voor het Sociaal Domein (2020) | Baarle BRUIST! Met elkaar, voor elkaar!

De beleidsvisie focust met name op het kunnen (blijven) meedoen van de inwoners van Baarle-Nassau. Dit houdt in dat het er prettig wonen is en dat waar hulpbehoefte is, dit geboden kan worden. Om hiervoor te zorgen

geeft het beleid aan: *“Om te zorgen dat onze inwoners mee kunnen (blijven) doen, versterken we de sociale basis, het gewone, alledaagse leven en zorgen we voor (professionele) hulp en ondersteuning als dat nodig is”.*

In relatie tot vrijetijdseconomie zou in eerste instantie gedacht kunnen worden dat dit hier niet mee te maken heeft. Echter is het belangrijk welk effect vrijetijdseconomie heeft op inwoners en vice versa. Met name als het gaat over de vitaliteit van vakantieparken.

### Beleid handhaving permanente bewoning Baarle-Nassau

In 2005 heeft het college het beleid inzake de handhaving van bewoning van recreatiewoningen vastgesteld. Er is voor Baarle-Nassau een grens getrokken bij 1 januari 2005. Personen die voor 1 januari 2005 een recreatiewoning bewoonden die voldeed aan het bouwbesluit, kwamen in aanmerking voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking (pgb).

Bij een actualisatie van 2023 zijn de cijfers als volgt:

Recreatiepark	Verleende pgb's	Vervallen pgb's	Actueel geldende pgb's
L'Air Pur	172	77	95
Kievit	133	65	68
Overige	17	9	8
<b>Totaal</b>	<b>322</b>	<b>151</b>	<b>171</b>

Er zijn geen objectgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven.

### Handhaving na 2005

Voor alle bewoningen die na 1 januari 2005 gestart zijn, verleent de gemeente Baarle-Nassau in principe geen gedoogbeschikkingen meer. Dit gebeurt bij uitzondering alleen tijdelijk, voor maximaal één jaar.

Tevens is vanaf die tijd actief gehandhaafd op de bewoning van recreatiewoningen. Vanaf 2018 is handhaving een onderdeel geworden van het project vitalisering recreatieparken. Er is in 2017 een lik-op-stuk aanpak vastgesteld en de handhaving werd geïntensiveerd.

Handhaving heeft een preventieve werking, een procedure eindigt vaak met de beëindiging van de bewoning. Handhaving is noodzakelijk om de vitaliteit van de recreatieve functie te behouden en/of te verbeteren. Vanwege de beperkte capaciteit is het aantal dossiers dat handhaving in behandeling kan hebben beperkt.

### Basisregistratie Personen

Op grond van de Wet Basisregistratie Personen zijn gemeenten verplicht om personen in te schrijven daar waar ze feitelijk verblijven. Ook als dit een recreatieverblijf betreft dat volgens het bestemmingsplan een andere bestemming heeft dan wonen. De gemeente mag inschrijving niet weigeren. In het verleden is korte tijd geprobeerd om inschrijving op het adres van een recreatiewoning te weigeren, maar de rechter heeft geoordeeld dat dit in strijd met de wet is.

Uiteraard wijst de gemeente Baarle-Nassau de betreffende personen er wel op dat bewoning van een recreatiewoning niet is toegestaan en dat de gemeente bij bewoning gaat handhaven.



## 1.4 CONCLUSIE BELEID

Vanuit landelijk en provinciaal beleid kunnen we samenvatten en concluderen dat er al enige jaren wordt gewerkt aan het vitaliseren van vakantieparken. De vitaliteit van vakantieparken staat al een aantal jaren onder druk en hier wordt gehoor aan gegeven vanuit de landelijke en provinciale actie-agenda. Hierbij gaat het niet alleen om het vitaliseren van vakantieparken, ook transformeren komt hierbij om de hoek kijken. Uit het beleid blijkt dat zodra vitaliseren geen optie meer is, er wordt opengestaan voor eventuele transformatie van een vakantiepark.

In het gemeentelijk beleid is opvallend dat in het coalitieakkoord wordt aangegeven dat de gemeente openstaat voor een onderzoek naar de mogelijkheden van het transformeren van recreatiepark L'Air Pur naar een woonfunctie. Verder staat in de visie vrijetijdseconomie dat de sector vitaal moet worden. Vanuit het omgevingsprogramma wonen wordt aangegeven dat tot 2030 vooral de behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens groeit waarbij de groep éénpersoonshuishoudens van boven de 65 jaar eruit springt. Echter, als we kijken naar de bestaande planvoorraad zal deze groep goed worden voorzien in behoefte. Verder is te zien dat het beleid dat wordt gevoerd op het tijdelijk toestaan van persoonsgebonden beschikkingen (PBG) werkt. Om een voorbeeld te noemen, op vakantiepark L'Air Pur zijn van de 172 in totaal afgegeven PBG's, 77 al vervallen. Dit houdt in dat er nog 95 over zijn. In verhouding is dit nog steeds aanzienlijk.

Op basis van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid kunnen we concluderen dat er de laatste jaren stappen zijn gezet in het beleid rondom het vitaliseren van vakantieparken. Waar mogelijk worden

parken teruggebracht naar recreatie. Indien dit niet haalbaar blijkt, wordt er gekeken naar transformatie van een park. Het gemeentelijk beleid trekt hierin dezelfde lijn. Eerst kijken of vitaliseren mogelijk is, aangezien de ambitie 'een vitale sector' is, zoals benoemd in het beleid op toerisme en recreatie. Als vitaliseren niet haalbaar is, kan voor een specifieke situatie gekeken worden naar de mogelijkheden voor transformatie. De gemeente wil daar nu handvatten voor hebben. Zoals vermeld in het coalitieakkoord wil ze nu specifiek voor L'Air Pur een onderzoek naar mogelijke transformatie.

2

## Ontwikkelingen (niet) vitale vakantieparken



# 2.1 ONTWIKKELINGEN

## VITALISEREN EN TRANSFORMEREN VAKANTIEPARKEN

Naast het beleid (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) is het ook belangrijk om een beeld te hebben van de huidige ontwikkelingen op het gebied van vitaliseren en transformeren van vakantieparken. Deze ontwikkelingen lichten wij in deze paragraaf toe. Dit helpt bij het maken van afwegingen in de scanfase of bij het zetten van de vervolgstappen in de procesfase.

- **Zorgen over de toekomst:** De sector moet actief blijven innoveren, en slim nadenken over de toekomst. Er moet vooral gelet worden op mogelijke nieuw te bouwen parken. Voorkomen is namelijk beter dan genezen. Ook de bestaande parken moeten onder de loep genomen worden. Zodra er tekenen zijn dat een park niet vitaal is, is het belangrijk om hierover in gesprek te gaan en de aandacht erbij te houden. Deze parken moeten kunnen aangeven wat hun visie is en of ze de huidige staat gaan/kunnen verbeteren. Het is van belang dat er gemonitord wordt of de visie of het plan van aanpak daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Dit is een must om te zorgen voor een goede toekomst van de parken. Niets doen is absoluut geen oplossing, dan glijden deze parken verder af.
- **Toekomstplan met duidelijke eisen:** Uit ontwikkelingen van de afgelopen jaren is gebleken dat beleidsprogramma's duidelijkere keuzes en eisen moeten stellen om vakantieparken toekomstbestendig te maken. Zo kunnen strikte eisen bij het uitponen van nieuwe parken helpen met het vitaal houden van de recreatieparken.
- **Transformatie als mogelijke oplossing:** Het is van belang transformatie serieus te onderzoeken. Dit kan in verschillende vormen zijn: naar (flex)wonen, natuurgebied of een andere bestemming. Het transformeren naar wonen sluit goed aan op de pijlers waar de Rijksoverheid vanuit het ministerie van BZK nu de focus op legt. Het transformeren van een vakantiepark naar wonen heeft de voorkeur vanuit het ministerie en biedt mogelijkheden om deze pijlers (behoefte aan wonen en niet-vitale vakantieparken) in combinatie op te lossen. Flexwonen biedt mogelijk ook een kans voor aandacht groepen.
- **Spoedzoekers en arbeidsmigranten:** Sommige gemeenten experimenteren met het tijdelijk inzetten van vakantieparken voor de huisvesting van spoedzoekers en arbeidsmigranten. Dit helpt niet alleen bij het voldoen aan de maatschappelijke vraag naar huisvesting, maar draagt ook bij aan de financiering van transformaties.
- **Ondersteuning voor gemeenten:** Gemeenten kunnen tegenwoordig ondersteuning krijgen van het Expertteam Transformatie Vakantieparken. Dit team helpt bij het concretiseren van vragen en het bieden van passende interventies, zoals adviesgesprekken en procesbegeleiding (RVO.nl).
- **Rechten van jaarplaats-houders/ eigenaren niet uit het oog verliezen:** De ondernemers zelf spelen de meest cruciale rol bij ontwikkelingen op een vakantiepark. Ook spelen grote investeerders (private equity buitenlandse toetreders) steeds meer een rol. Er moet waakzaamheid zijn over de rechten van jaarplaatsen, het uitponen zonder exploitatie doeleinden en de lokale verbondenheid bij herontwikkelingen.

## 2.1 ONTWIKKELINGEN

### VITALISEREN EN TRANSFORMEREN VAKANTIEPARKEN

**Conclusie:** De conclusie die we kunnen trekken op basis van deze ontwikkelingen is dat de toekomst van vakantieparken een proactieve benadering vereist waarin innovatie en slim beleid centraal staan. Het is cruciaal om zowel nieuwe als bestaande parken goed te monitoren en tijdig in te grijpen bij tekenen van verval. Beleidsprogramma's moeten duidelijke eisen en keuzes stellen om de vitaliteit van parken te waarborgen. Transformatie naar andere bestemmingen, zoals (flex)wonen of natuurgebieden, biedt kansen om aan de veranderende behoeften te voldoen en de sector toekomstbestendig te maken. Gemeenten spelen een belangrijke rol en kunnen steun krijgen van het Expertteam Transformatie Vakantieparken. Het is essentieel om de rechten van jaarplaats-houders en de lokale verbondenheid te respecteren bij herontwikkelingen, terwijl ook de huisvesting van spoedzoekers en arbeidsmigranten als tijdelijke oplossing kan dienen.



# 3 **Transformatietool: vitaliseren of transformeren naar wonen**

In dit stappenplan wordt stap voor stap doorgenomen of L'Air Pur in aanmerking komt voor transformatie naar wonen.

# INLEIDING

In Nederland speelt het recreatieve toekomstperspectief van vakantieparken een steeds belangrijker rol. Veel vakantieparken staan voor de uitdaging om hun relevantie en aantrekkelijkheid te behouden in een dynamische markt die wordt beïnvloed door veranderende consumententrends, economische factoren en ruimtelijke ordening.

Er zijn ook parken waarbij het toeristisch perspectief zeer beperkt is of volledig weg is. Indien dat het geval is, moet goed gekeken worden welke richting het toekomstperspectief van het park moet krijgen: vitaliseren of transformeren naar wonen. De afwegingen die gemaakt moeten worden om te concluderen of transformatie naar wonen voor een vakantiepark een optie is, worden in deze transformatietool uitgewerkt. Dit wordt aan de hand van een stappenplan in twee fases toegelicht; de **scan-fase** en de **proces-fase** (zie bijlage A voor een afbeelding van scan- en proces fases).

**Deel A: Scanfase.** In deze inleiding lichten we toe uit welke onderdelen het stappenplan bestaat. Aan de hand van deze onderdelen wordt de afweging gemaakt om een vakantiepark te vitaliseren of transformeren naar wonen. Let wel, ondanks het stappenplan blijft het een lastig proces en is het géén makkelijke afweging of transformeren naar wonen eventueel kansrijk is voor een park dat geen toeristisch perspectief heeft.

*Per stap wordt de meest belangrijke afweging als eerste in het rood gearceerd weergegeven.*

**Stap 1: Inventarisatie.** In de inventarisatie is het van belang om de huidige toeristische functie van het park en de omgeving goed in beeld te brengen. In deze stap wordt in kaart gebracht wat de hoofdpoging is van het vakantiepark: vitaliseren of transformeren. Een vitaliteitsscan wordt uitgevoerd om te achterhalen wat het toeristisch perspectief is van een vakantiepark. Daarnaast worden andere aspecten geïnventariseerd waaruit blijkt hoe het vakantiepark toeristisch functioneert. Denk hierbij aan de organisatie van het park, de eigendomsverhoudingen, type accommodatie en de geschiedenis. Ook het

huidige gebruik wordt bekeken en het beleid vanuit de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme, permanente bewoning en handhaving. Als uit deze inventarisatie blijkt dat een park onvoldoende toeristisch perspectief heeft, wordt stap 2 gezet.

**Stap 2: Harde randvoorwaarden.** In stap 2 wordt bekeken of het park aan een aantal harde randvoorwaarden voldoet, voordat wordt overwogen of transformatie naar wonen kansrijk is. Voldoet het park aan de harde randvoorwaarden, dan wordt in stap 3 het afwegingskader doorlopen.

**Stap 3: Afwegingskader per domein.** Om een goede afweging te maken of transformatie naar een andere bestemming echt kansrijk is, moet het vraagstuk integraal aangepakt worden. Het Klavertje 4 model helpt hierbij. Dit model is de basis voor het afwegingskader: het geeft weer welke domeinen een rol spelen bij en van invloed zijn op een eventuele transformatie. Dit viersporenbeleid helpt om integraal aan de slag te gaan met vakantieparken. Het afwegingskader laat zien of transformatie naar wonen kansrijk is.

**Stap 4: Besluitvorming.** Op basis van de uitkomst van stap 3, wordt in stap 4 een besluit gevormd. Is het goed en kansrijk om vervolgstappen te zetten en verdiepend onderzoek uit te voeren met het oog op transformatie naar wonen?

**Deel B: Procesfase.** In de procesfase worden de vervolgstappen toegelicht doormiddel van stap 5 en 6.

**Stap 5: Verdiepen openstaande afwegingen.** Uit de scanfase zullen een aantal aspecten open blijven die nader onderzoek vergen. In deze stap worden de nog verder uit te zoeken aspecten samengevat.

**Stap 6: Vervolg transformatie.** Hier worden de vervolgstappen voor de gemeente verder toegelicht, zodra transformeren naar wonen nog steeds als kansrijk wordt gezien.

Op de volgende pagina's worden achtereenvolgend de stappen uitgewerkt.



A

SCANFASE

# STAP 1: INVENTARISATIE

**Inleiding.** Het is van belang om onderstaande inventarisatie stap voor stap te doorlopen. Aan de hand van deze onderdelen kan geconcludeerd worden of één of meerdere parken een transformatie-opgave hebben, omdat er zeer beperkt of géén toeristisch perspectief is. De inventarisatie biedt verder een goede onderlegger waarop afwegingen gebaseerd worden in de vervolgstappen (indien nodig).

INVENTARISATIE	UITLEG
<b>Beoordeling van de vitaliteitsscan.</b>	L'Air Pur heeft het minste toeristisch perspectief van de recreatieparken in de gemeente. Doordat wij het minste recreatief perspectief zien bij L' Air Pur willen we dit park toetsen met dit afwegingskader. Zie onderstaand een korte samenvatting van de vitaliteitscans van Baarle-Nassau.

## Vitaliteitsscan Baarle Nassau

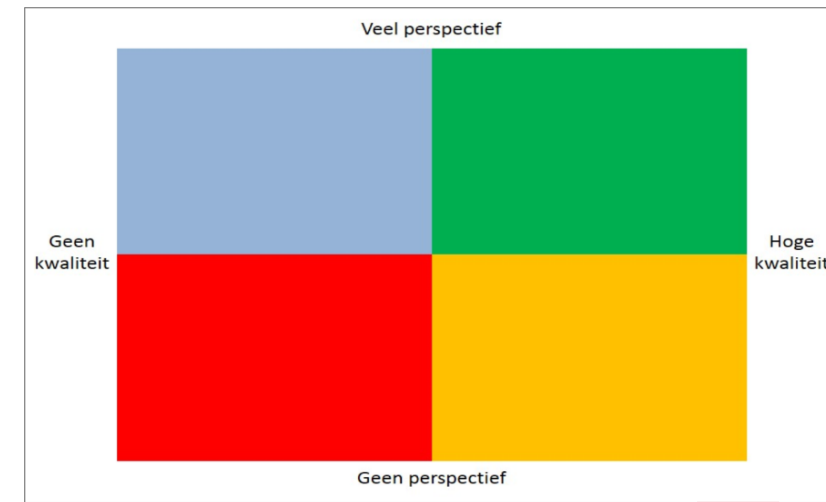
De gemeente Baarle-Nassau bouwt, samen met ondernemers, aan een goede basis voor een gezonde en vitale verblijfsrecreatieve sector. Hiervoor heeft de gemeente in 2021 Ginder gevraagd (voorheen ZKA Leisure Consultants) een schouw uit te voeren op de parken om die basis in beeld te krijgen: hoe staat het er nu voor met de sector. Van daaruit zijn enkele verbeteropgaven geconstateerd. Nu, 3 jaar later, is Ginder nogmaals gevraagd om de parken te schouwen en te kijken of, en zo ja welke, ontwikkelingen in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. Deze schouw is verwerkt in een vitaliteitsscan (zie in bijlage A: Rapport vitaliteitsscan Baarle-Nassau (2024)).

## Het vitaliteitsmodel voor logiesaccommodaties

Om een diagnose te stellen hoe de logiessector en individuele parken er in 2024 voor staan, is de vitaliteit nogmaals in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van bedrijfsbezoeken. Door het park te schouwen en de ondernemer/ eigenaar/ VvE te spreken is de vitaliteit bepaald. De vitaliteit is gevisualiseerd door alle data in het vitaliteitsmodel

logiesaccommodaties te positioneren. Dit model heeft twee assen: de horizontale as geeft de bedrijfsmatige kwaliteit weer en de verticale as het toekomstperspectief in toerisme en verblijfsrecreatie.

Zie onderstaand het vitaliteitsmodel met de 4 kwadranten.



# STAP 1: INVENTARISATIE

Verdiepend onderzoek was nodig om nog beter inzichtelijk te krijgen wat de vitaliteit van de parken is en welke ontwikkelrichtingen er eventueel mogelijk zijn. Een duidelijk beeld van de vitaliteit helpt bij een goede positionering van de parken en de totale vrijetijdseconomie.

De conclusies uit dit onderzoek bieden een basis voor de toekomst om waar nodig verder te ontwikkelen. Onderstaand is een korte samenvatting per park beschreven (voor verdere informatie, zie bijlage A):

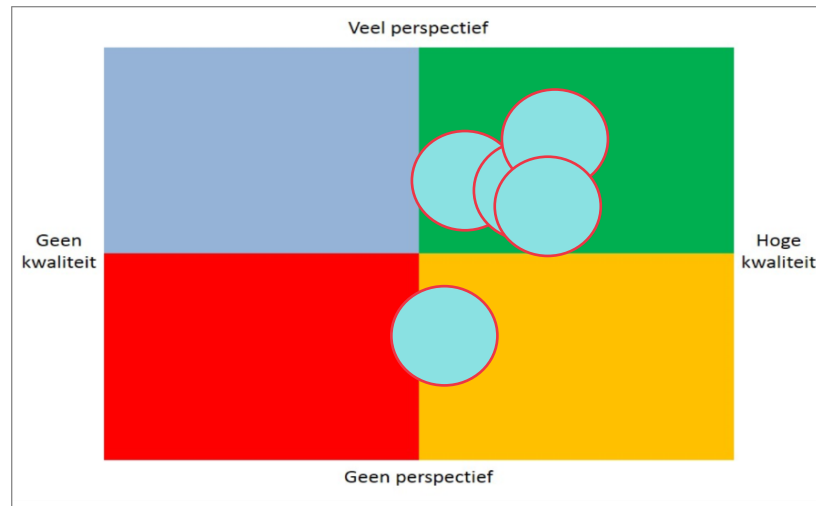
- **De Kievit.** Vanuit toeristisch oogpunt gezien heeft Parc de Kievit in 2024 voldoende kwaliteit en voldoende perspectief. Het park komt daarmee, net zoals in 2021, in het groene, vitale kwadrant uit. Het park heeft een grote omvang en heeft nog mogelijkheden tot uitbreiding. De bezetting is goed. Het park wordt vooral gebruikt voor tweede woningen, maar ook voor korte toeristische verhuur. Desalniettemin vindt er ook permanente bewoning plaats op De Kievit. Dit is voor de toekomst een aandachtspunt.
- **L'Air Pur.** Vanuit toeristisch oogpunt gezien heeft L'Air Pur momenteel, in 2024, net voldoende kwaliteit maar niet voldoende perspectief. Het komt daarmee net niet in het rode kwadrant uit, maar in het oranje kwadrant. Op dit moment zijn er 338 recreatiewoningen, waarvan 1/3 permanent bewoond met gedoogbeschikking, 1/3 permanent bewoond zonder gedoogbeschikking en 1/3 recreant is (aldus de voorzitter van de VvE). Dit is niet veranderd (met enige nuance) sinds 2021. De recreatiewoningen mogen 8 weken per jaar verhuurd worden aan derden; daardoor is er zeer beperkte korte recreatie.
- **Capfun Ponderosa.** In 2024 heeft het park nog steeds een relatief goede kwaliteit en een goed perspectief. Daarmee valt Capfun

Ponderosa nog steeds in het groene, vitale kwadrant. De toeristische kwaliteit van Capfun Ponderosa is nog steeds goed. Enkele voorzieningen zijn wat verouderd, maar er wordt tegelijkertijd geïnvesteerd in nieuwe voorzieningen. De jaarplaatsen staan dicht op elkaar en worden bijna 1-op-1 omgevormd naar verhuuraccommodaties. Hierdoor komen ook deze accommodaties vrij dicht op elkaar te staan. De nieuwe verhuuraccommodaties zijn prima van kwaliteit. Ook de toeristische plekken zijn keurig.

- **Kampeer- en chaletpark de Paddock.** Momenteel (2024) heeft het park een redelijk goede kwaliteit en nog steeds voldoende perspectief. Het park is netjes op orde en ligt in een mooi en bosrijk gebied. De kampeerplaatsen liggen er goed bij en ook de nieuwere accommodaties zien er goed uit. Een aantal chalets (jaarplaatsen) zijn echter wel verouderd. Het voorzieningenniveau is beperkt maar de voorzieningen zijn wel op orde. Het park is groot en heeft voldoende schaal om goed toeristisch exploitabel te zijn.
- **De Heimolen.** Vanuit toeristisch oogpunt gezien heeft De Heimolen momenteel, in 2024, voldoende kwaliteit en voldoende perspectief. Hierdoor valt het park nogmaals in het groene, vitale kwadrant, ditmaal verder van de gele en blauwe kwadranten af (in vergelijking met 2021). De Heimolen is een groot park met zowel jaarplaatsen als toeristische korte verhuur. 40 kavels zijn in particulier eigendom en worden permanent bewoond. Deze chalets zien er minder aantrekkelijk uit, maar de rest van het park is goed onderhouden. De afgelopen jaren is er een inhaalslag gemaakt in het opknappen van het park, zowel in de accommodaties als in de voorzieningen.

# STAP 1: INVENTARISATIE

Zie onderstaand een overzicht van de vitaliteitsscore van de parken in 2024, geplot in het vitaliteitsmodel:



Er zijn ook nieuwe ontwikkelingen die niet zijn meegenomen in de vitaliteitsscan, aangezien het park nog niet ontwikkeld is.

- Het gaat hier over **De Steppe** te Ullicoten. Deze ontwikkeling kan maximaal 68 recreatiewoningen realiseren. Het gaat om luxe recreatiewoningen.

- **Conclusie.** Uit de scans is gebleken dat vier van de vijf parken vitaal zijn. Echter is het wel van belang dat deze parken vitaal *blijven*. Dit is ook eerder in het beleidsstuk van toerisme en recreatie genoemd; de ambitie is een vitale sector. Daar moet op ingezet worden. Verder is het belangrijk om aandacht te hebben voor eventuele nieuwe parken of ontwikkelingen. Hier moet dan ook goed toezicht op gehouden worden zodat de sector vitaal blijft. Uit de scan blijkt dat L'Air Pur het meest voor de hand ligt om te toetsen op toekomstperspectief. Het park komt uit in het oranje kwadrant; er is weinig perspectief en beperkte kwaliteit. Er wordt al vele jaren substantieel gewoond en zoals het nu lijkt is het moeilijk om dit in de toekomst te veranderen. Teruggaan naar recreatie lijkt op het moment lastig. Voor L'Air Pur geldt dat er al (ongeveer) 17 jaar een wens is om te onderzoeken of wonen op het bungalowpark mogelijk gemaakt kan worden. Verder wordt in het coalitieakkoord aangegeven dat onderzoek naar het park voor een mogelijke transformatie naar wonen, inclusief de impact hiervan op de woonopgave, gesteund wordt. Hierbij geldt wel 'één park, één plan'. Op basis van de inventarisatie kunnen we concluderen dat alleen L'Air Pur op dit moment in aanmerking komt om verder door het stappenplan te laten gaan. De overige 4 parken komen op dit moment onder andere in de vitaliteitsscan uit op een vitale positie.

# STAP 1: INVENTARISATIE

INVENTARISATIE (VERVOLG)	UITLEG
Beoordeling van de kracht van het samengesteld toeristisch product	Naast het vitaliseren van het park is de omgeving en de organisatie rondom het toeristisch totaalproduct van groot belang. De organisatie van het toeristisch product is redelijk op orde. Wel kan er sterker worden ingezet op samenwerking met ondernemers en kan worden geëvalueerd wat de huidige stand van zaken is op het gebied van samenwerking (tussen gemeente en parken en de parken onderling), overlegstructuren en toeristische informatiepunten.
Ontwikkelgeschiedenis van de recreatieparken	Inzicht in het verleden geeft inzicht in de toekomst. Al (ongeveer) 17 jaar wordt aangegeven dat de wens er is voor permanente bewoning op L'Air Pur.
Eigendomsverhoudingen, aantal eigenaren	Het park is volledig uitgepond, dit houdt in dat er 338 eigenaren zijn.
Organisatie park	Het park wordt door een Vereniging van Eigenaren (VvE) georganiseerd.
Type woning	Wat is het type recreatiewoning op het recreatiepark? Denk aan: chalets, stacaravan, bungalow etc. Stenen woningen zijn eerder geschikt voor transformatie naar wonen dan andere type woningen.
Ondernemerschap	N.v.t.
Jaarrond exploitaties in de regio haalbaar	100% recreatie lijkt voor de toekomst niet mogelijk, gezien het aantal gedoogbeschikkingen en de geschiedenis. Vanuit het park zal hier ook geen medewerking in komen om toekomstig te vitaliseren, aangezien het merendeel voor permanente bewoning is.
Afstemming met park	Tijdens (en na) de schouw is gesproken met een medewerker van het park en de voorzitter van de VvE en is opgehaald wat de wens is. Dit is meegenomen in de beoordeling. Het is belangrijk de uitkomst terug te koppelen aan alle parken, vanuit de gemeente.
Toeristische structuur van de regio	Aangezien 2/3 van het park bewoond is, is maar 1/3 in recreatief gebruik. Dit recreatief gebruik is vaak voor de eigenaar zelf, aangezien de recreatiewoningen maar 8 weken per jaar in de verhuur mogen. Deze 8 weken worden door de meesten niet gehaald (aldus de VvE voorzitter).
Markt van recreatiewoningen	Aangezien er maar 1/3 van het park zeer beperkt recreatief gebruikt wordt zal er een licht positief concurrentie effect zijn, omdat er minder concurrentie is.
Lokale economie en werkgelegenheid	Het effect op de lokale economie zal er zijn aangezien 1/3 van het park extra zal worden gebruikt voor permanente bewoning, in geval van transformatie naar wonen. Dan zullen er meer mensen gebruik maken van de lokale voorzieningen. De mate van invloed zal moeten worden onderzocht, zodra duidelijk is om woningen het exact gaat die nu nog niet permanent bewoond zijn en dat wel worden kan hier specifiek een antwoord op gegeven worden.
Wonen op recreatieparken	Het recreatief genot op een recreatiepark wordt verlaagd als het gebruik van de woningen (deels) niet recreatief is. Een mogelijke transformatie kan een uitnodiging voor andere parken in de regio zijn om permanent te gaan wonen op vakantieparken, of deze vraag in te dienen. Het is aan de gemeente hier scherp op te handhaven en beleidsmatig sterk aan te geven wat hierin de wensen zijn.

# STAP 1: INVENTARISATIE

INVENTARISATIE (VERVOLG)	UITLEG
Beoordeling van het aantal gedoogbeschikkingen	Er zijn 95 persoonsgebonden beschikkingen, dit is zeer veel voor één recreatiepark, zie blz. 8 van dit rapport. Wel is het sinds 2005 van 172 persoonsgebonden beschikkingen naar 95 gegaan. Echter is dit aantal nog steeds zeer hoog.
Beoordeling van het aantal BRP-registraties	Aan te vullen door de gemeente, het aantal persoonsgebonden beschikkingen gaf voldoende aanleiding om laag qua recreatief perspectief uit te komen. Na jarenlange handhaving blijkt, na de schouw, dat recreatiewoningen die bewoond zijn, regelmatig geen BRP-registratie kennen bij de gemeente of een andere gemeente. Dit houdt in dat niet alle illegale bewoners zijn ingeschreven in de gemeente en soms geen afdracht of tegemoetkoming krijgen. Denk hierbij aan mensen die hulpbehoevend zijn. Het kan in dit geval zijn dat de BRP-registraties een vertekenend beeld geven. Dit is belangrijk om in gedachten te houden bij de inventarisatie.
Veiligheid en sociale problematiek	Er is enige sociale problematiek, dat meer te maken heeft met hulpvraag of zorgbehoefte. Een aanzienlijk deel van de bewoners heeft namelijk de pensioenleeftijd bereikt.
Beleid Recreatie en Toerisme met een uitvoeringsprogramma moet aanwezig zijn	Het beleid vrijetijdseconomie van de gemeente Baarle-Nassau geeft duidelijk weer dat er ingezet moet worden op een vitale toeristische sector, zie blz. 7 van dit rapport.
Handhavingsbeleid moet inzicht geven in verleden en toekomst	In welke mate is er in het verleden gehandhaafd en welke besluiten zijn hierover genomen? In welke mate wordt er nu en in de toekomst gehandhaafd en hoe kansrijk is dit? Dit is van invloed op de mogelijkheden tot transformeren en/of vitaliseren.
Beleid permanente bewoning op recreatieparken	Permanente bewoning op recreatieparken is complex. Door een vastgesteld beleid met een plan van aanpak is er ook uitvoering mogelijk bij handhaving van de huidige permanente bewoning. Is er daarnaast bijvoorbeeld een BRP-procedure die ervoor zorgt dat er geen nieuwe permanente bewoning op parken komt?

**Conclusie inventarisatie.** Voor L'Air Pur geldt dat er zeer beperkt tot géén toeristisch perspectief is op basis van bovenstaande inventarisatie. Er kan nu worden gekeken naar stap 2: de harde randvoorwaarden. Aan deze harde randvoorwaarden moet een park voldoen voordat een afweging wordt gemaakt of het in aanmerking komt voor transformeren naar wonen.

# STAP 2: HARDE RANDVOORWAARDEN

**Inleiding.** Onderstaande harde randvoorwaarden worden voor L'Air Pur doorlopen, aangezien uit de inventarisatie is gebleken dat dit park beperkt toeristisch perspectief heeft. De harde randvoorwaarden zijn de minima om door te gaan naar stap 3, in de verkenning naar mogelijk transformeren naar wonen.

HARDE RANDVOORWAARDEN	UITLEG	JA	NEE
Stap 1, de inventarisatie, is volledig doorlopen	Stap 1 is volledig doorlopen en op basis van deze inventarisatie is geconcludeerd dat L'Air Pur beperkt toeristisch perspectief heeft.	X	
Het park wordt beperkt toeristisch gebruikt en/of permanent bewoond	Sinds jaren wordt er al permanent gewoond op L'Air Pur. Er staan 338 woningen die voor grofweg 2/3 permanent bewoond worden. Er zijn overwegend veel (illegale) bewoners, dit is te achterhalen middels BRP-registraties, gedoogbeschikkingen en vergunningen. Er zijn sinds 2005 172 gedoogbeschikkingen afgegeven, hier zijn er nog 95 van over/aanwezig op het park. De gedoogbeschikkingen zijn de afgelopen jaren afgenomen, echter is er nog steeds sprake van een grote hoeveelheid permanente bewoning op het park.	X	
De woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	Om woningen te kunnen transformeren is het noodzakelijk dat zij voldoen aan het bouwbesluit. De woningen voldoen in overwegende mate aan het bouwbesluit wonen (op hoofdlijnen, aldus de VvE L'Air Pur en de schouw). Dit dient nog verder te worden onderzocht.		X
Er is <u>geen</u> sprake van criminaliteit op het park, bij de bewoners of de ondernemer	De mate van criminaliteit op L'Air Pur is beperkt. Wel is het goed hier nog een strenge controle op uit te laten voeren, zodat zeker is dat er geen criminele activiteiten plaats vinden.	X	
Is de fysieke veiligheid, gezien transformatie, op orde?	Vanuit de schouw en het gesprek met de VvE voorzitter lijkt de veiligheid fysiek op orde. Denk hierbij aan brandveiligheid, verlichting, inrichting openbare ruimte en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dit is op hoofdlijnen beoordeeld. Het is van belang dat hier ook vanuit de veiligheidsregio naar gekeken wordt.	X	
Quickscan planologische toets	De quickscan van de planologische toets is gedaan en te vinden in bijlage B. Hieruit blijkt dat er op een aantal punten nog verder onderzoek nodig is om goed te beoordelen of planologisch de transformatie naar wonen haalbaar is.		X

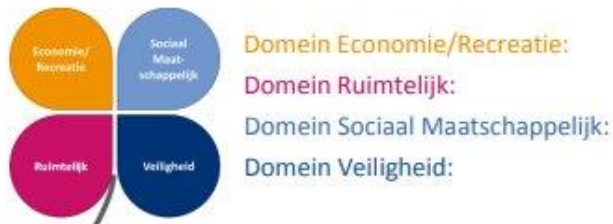
**Conclusie.** Op dit moment wordt nog **niet volledig voldaan** aan de harde randvoorwaarden. De planologische toets is deels uitgevoerd middels een quickscan. Allereerst is verder(e) verdieping /onderzoek nodig om de planologische toets compleet te maken en verder te onderzoeken of daadwerkelijk alle recreatiewoningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Als hier een JA uitkomt, kan het afwegingskader doorlopen worden. Om het afwegingskader verder te toetsen, hebben we globaal het afwegingskader, stap 3, al ingevuld – zie op de volgende pagina's de toelichting.

# STAP 3: AFWEGINGSKADER

Om een goede afweging te maken of transformatie naar wonen echt kansrijk is voor L'Air Pur, moet het vraagstuk integraal aangepakt worden. Het Klavertje 4 model helpt hierbij. Dit model is de basis voor het afwegingskader: het geeft weer welke domeinen een rol spelen en van invloed zijn. Dit viersporenbeleid helpt om integraal aan de slag te gaan met vakantieparken.

Het gaat uit van domeinen die aansluiten bij de gemeentelijke organisatie: economie/ recreatie, ruimtelijke ordening & wonen, sociaal maatschappelijk en veiligheid. Elk van deze domeinen is relevant voor vakantieparken, maar de ervaring leert dat de automatische kruisbestuiving tussen de domeinen minder vaak voorkomt. De metafoor is gekozen omdat een klavertje vier altijd vier gelijke blaadjes heeft. Bij het thema vakantieparken is de benadering daarom ook vanuit vier gelijkwaardige domeinen. Aanvullend is de (politiek-) maatschappelijk context toegevoegd: het steeltje van het klavertje 4. Afwegingen op dit vlak kunnen zwaar wegen. Het bestuur en de gemeenteraad kunnen hierin zelf afwegingen maken.

De afwegingsmatrix is gebaseerd op alle domeinen. Alle aspecten hebben op een positieve of negatieve manier invloed op hoe kansrijk transformeren of vitaliseren is.



Afbeelding. Klavertje 4

## Toelichting per afwegingscriteria:

- Het afwegingskader geeft per domein een uitwerking van verschillende afwegingen;
- Elke afweging heeft een bijbehorende toelichting. Deze toelichting of vragen die hierin staan verwoord moeten helpen in het maken van de afweging;
- Deze toelichting (per afweging) kan worden toegepast in relatie tot een specifiek park;
- Met rood gemarkeerd en als eerste genoemd (per domein) de afweging die als belangrijkste wordt geacht;
- Naast de toelichting kan worden aangegeven of de afweging neigt naar vitaliseren of transformeren. Neutraal betekent dat er geen keuze gemaakt kan worden, omdat het afhangt van de weging die de gemeente hieraan geeft of omdat er verder onderzoek nodig is.

Door alle elementen uit de vier domeinen mee te nemen, wordt helder hoe kansrijk transformeren naar wonen voor L'Air Pur is. Stap 4 is om daadwerkelijk tot een besluitvorming te komen.

Op de volgende pagina's is het afwegingskader verder uitgewerkt en wordt globaal een toelichting gegeven bij de afwegingen.

# STAP 3: AFWEGINGSKADER – BESTUURLIJK

POLITIEK-MAATSCHAPPELIJKE AFWEGINGEN	Toelichting i.r.t. L'Air Pur	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren
Bestaat er draagvlak voor transformatie bij het college en het management (van de gemeente)?	Het vraagstuk is complex en raakt meerdere domeinen. Alleen een integrale en college brede aanpak maakt een transformatie kansrijk. Dit is het geval binnen de gemeente Baarle-Nassau. Het onderzoek en voorstel is besproken met de wethouder.			X
Bestaat er draagvlak voor transformatie bij de gemeenteraad?	In het coalitieakkoord wordt genoemd dat transformeren naar wonen onderzocht moet worden. Zie verdere toelichting op blz. 7 van dit rapport.			X
Is de mate van permanente bewoning zo sterk dat er sprake is van een woonpark in plaats van een recreatiepark?	Er zijn overwegend veel (illegale) bewoners, dit is te achterhalen middels BRP-registraties, gedoogbeschikkingen en vergunningen. Er zijn sinds 2005 172 gedoogschikkingen afgegeven, hier zijn er nog 95 van over/aanwezig op het park. Verder is de korte verhuur beperkt tot 8 weken per recreatiewoning. De eigenaren zetten deze 8 weken echter zeer beperkt in voor de korte verhuur. Je kunt hier stellen dat er sprake is van een woonpark.			X
Is er een helder tijdspad voor de processen om tot transformatie te komen?	Er zal een project/procesplan gemaakt moeten worden om een helder tijdspad te hebben. Aangezien dit er momenteel nog niet ligt, wordt dit onderdeel neutraal beoordeeld.		X	
Heeft de gemeente voldoende deskundigheid en capaciteit in huis om deze trajecten te doorlopen? En kan het worden aangevlogen vanuit een projectorganisatie?	Er is op dit moment niet voldoende deskundigheid in huis om een transformatietraject te doorlopen. Echter speelt dit vraagstuk landelijk en is er bijvoorbeeld bij RVO een expertteam transformatie van recreatiewoningen naar wonen waarop een beroep gedaan kan worden.		X	X
Is er sprake van een integrale aanpak?	Klavertje 4: economisch, sociaal-maatschappelijk, ruimtelijk en veiligheid. Al deze domeinen moeten aangehaakt blijven in de verdere uitwerking. Deze aanpak wordt verder toegelicht in de procesfase. Als deze vervolgstappen worden genomen, wordt het integraal aangepakt. In de huidige situatie worden de beleidsvelden van handhaving/veiligheid, sociaal, vrijetijdseconomie en ruimtelijk betrokken om afwegingen te maken voor L'Air Pur.			X
Zijn er momenteel <u>geen</u> acties of projecten in de gemeente die het transformeren beïnvloeden?	Niet voor zover bekend.			X
Speelt er een bepaalde prioriteit?	Dit vraagstuk is specifiek opgenomen in het coalitieakkoord omdat er al jaren overwegend veel permanente bewoning is.			X

# STAP 3: AFWEGINGSKADER – DOMEIN ECONOMIE/ RECREATIE

ECONOMISCHE AFWEGINGEN	Toelichting i.r.t. L'Air Pur	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren
Heeft transformatie effect op de marktruimte vraag van de toeristische sector?	Ongeveer 2/3 van de woningen op L'Air Pur wordt op dit moment al bewoond. 1/3 wordt recreatief gebruikt als tweede woning, waarvan maximaal 8 weken de woning in de toeristische verhuur komt – echter gebeurt dit naar eigen zeggen weinig. De impact op de marktruimte vraag zal daardoor beperkt zijn. Doordat er verminderde concurrentie is (na transformatie) hebben andere verblijfsrecreatieve bedrijven profijt.			X
Zijn er recreatieve voorzieningen? Zo ja, in welke staat zijn deze voorzieningen?	Wanneer er voldoende aantrekkelijke voorzieningen zijn, is er perspectief voor vitaliseren. Ontbreken voorzieningen volledig, of zijn ze sterk verouderd, dan is er meer werk aan de winkel om vitaliseren nog mogelijk te maken. Voor L'Air Pur geldt dat er redelijk wat recreatieve voorzieningen zijn: een zwembad (met peuterbad), twee tennisbanen, midgetgolf en een dierenweide. Dit laat zien dat er wel is nagedacht om de toerist te kunnen voorzien in de recreatieve behoefte.	X		
Voldoet het park aan de wens van de hedendaagse toerist?	De verwachting is dat het toeristisch perspectief in de aankomende 10 jaar voor L'Air Pur niet zal verbeteren en de kwaliteit geen inhaalslag zal maken in de aankomende 3 jaar. Dit heeft onder andere te maken met de enorme aantallen gedoogbeschikkingen. Deze aantallen zijn de afgelopen jaren afgenomen, echter is het aantal nog steeds groot.			X
Is er overeenstemming tussen de betrokkenen/eigenaren over de toekomst van het park (wel/geen toeristische functie)?	Vanuit de VvE wordt al jaren aangegeven dat de wens is om de permanente bewoning toe te staan. Tijdens de schouw werd duidelijk dat de wens er ook is om de huidige tweede woning eigenaren, die de recreatiewoning echt als tweede woning gebruiken, deze mogelijkheid te laten behouden. Als volledige transformatie naar wonen wordt ingezet, kan het zijn dat hier nog het gesprek over aangegaan moet worden. Dit vergt nader onderzoek.		X	
Heeft de transformatie een positieve impact op de belastinginkomsten?	Het gaat hier om communicerende vaten. De toeristenbelasting zal namelijk afnemen, maar de inkomsten in het gemeentefonds zullen toenemen. Daarbij komt dat als deze ontwikkeling als een areaaluitbreiding gezien wordt, de OZB zal stijgen. Per saldo zal er waarschijnlijk een plusje zijn voor de belastinginkomsten. Ook vanuit het WMO perspectief zal het effect negatief zijn, gelet op de grote hoeveelheid 65+ die op het park verblijven. Dit vergt nader onderzoek.		X	
Kunnen de eigenaren/ bewoners de financiële impact van transformatie opbrengen?	Zowel ontwikkelen als transformeren brengt kosten met zich mee. De VvE heeft een gezond huishoudboekje waarmee zij een transformatie kunnen bekostigen. Echter, aanpassingen t.b.v. de kwaliteitseisen die er mogelijk bij komen kijken zijn nog niet inzichtelijk. Bovendien is nog niet duidelijk of er sprake zal zijn van verevening. Dit laatste zal ook kosten met zich meebrengen voor de eigenaren van de recreatiewoningen.		X	
Kan de gemeente de financiële impact van de transformatie opbrengen?	Zowel transformeren als vitaliseren brengt een complex en lang traject met zich mee. De gemeente moet hiervoor voldoende kennis, de capaciteit en de financiële middelen hebben. Deze kosten kunnen ook door het recreatiepark betaald worden, als dit als randvoorwaarde wordt gesteld.		X	25

# STAP 3: AFWEGINGSKADER – DOMEIN RUIMTELIJK

RUIMTELIJKE AFWEGINGEN	Toelichting i.r.t. L'Air Pur	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren																
Voldoet de ligging van het park aan de gewenste ruimtelijke structuur in de omgeving?	<p>Zie de toelichting in bijlage B (blz. 75) – planologische toets op hoofdlijnen. Uit deze toets blijkt dat nader onderzoek nodig is op diverse punten.</p> <table border="1" data-bbox="1072 318 1735 672"> <thead> <tr> <th data-bbox="1080 322 1437 358">Omgevingsaspect</th> <th data-bbox="1444 322 1727 358">Voldoet (ja/nee)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1080 362 1437 405">1. Geluid</td> <td data-bbox="1444 362 1727 405">Nader onderzoek nodig</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1080 409 1437 452">2. Bedrijfs- en milieuzonering</td> <td data-bbox="1444 409 1727 452">Nader onderzoek nodig</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1080 456 1437 499">3. Bodemkwaliteit</td> <td data-bbox="1444 456 1727 499">Nader onderzoek nodig</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1080 504 1437 546">4. Omgevingsveiligheid</td> <td data-bbox="1444 504 1727 546">Ja</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1080 551 1437 594">5. Natuur</td> <td data-bbox="1444 551 1727 594">Nader onderzoek nodig</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1080 598 1437 641">6. Water en watersystemen</td> <td data-bbox="1444 598 1727 641">Ja</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1080 645 1437 688">7. Cultuur en erfgoed</td> <td data-bbox="1444 645 1727 688">Nader onderzoek nodig</td> </tr> </tbody> </table>	Omgevingsaspect	Voldoet (ja/nee)	1. Geluid	Nader onderzoek nodig	2. Bedrijfs- en milieuzonering	Nader onderzoek nodig	3. Bodemkwaliteit	Nader onderzoek nodig	4. Omgevingsveiligheid	Ja	5. Natuur	Nader onderzoek nodig	6. Water en watersystemen	Ja	7. Cultuur en erfgoed	Nader onderzoek nodig		X	
Omgevingsaspect	Voldoet (ja/nee)																			
1. Geluid	Nader onderzoek nodig																			
2. Bedrijfs- en milieuzonering	Nader onderzoek nodig																			
3. Bodemkwaliteit	Nader onderzoek nodig																			
4. Omgevingsveiligheid	Ja																			
5. Natuur	Nader onderzoek nodig																			
6. Water en watersystemen	Ja																			
7. Cultuur en erfgoed	Nader onderzoek nodig																			
Heeft transformatie effect op nabijheid van voorzieningen voor inwoners?	De behoefte aan voorzieningen is voor bewoners anders dan voor recreanten/toeristen. L'Air Pur ligt dicht bij het centrum van Baarle-Nassau, met de nodige voorzieningen. Er zullen ook andere voorzieningen worden aangesproken, zoals sportfaciliteiten.			X																
Voldoet de kwaliteit van de recreatiewoningen aan de transformatie?	Het merendeel van de recreatiewoningen zal voldoen aan het bouwbesluit. Indien dit niet het geval is, moeten eigenaren van een woning op L'Air Pur hier aanpassingen in doorvoeren zodat het wel voldoet aan het bouwbesluit wonen. Wanneer dit niet gebeurt, kan er geen woonbestemming op komen. Dit is een effect voor de huidige eigenaren.			X																
Welk effect heeft het transformeren naar wonen op de woningbouwafspraken?	Impact van eventueel transformeren naar wonen op de woningbouwafspraken is op dit moment nog niet helemaal duidelijk. We schatten in dat de impact laag is. Omdat 2/3 nu al bewoond is, verandert er weinig in de vraag naar woningen. De overige 1/3 heeft waarschijnlijk een hele specifieke woon- of recreatiewens, wat ook geen impact heeft op de woningbouwafspraken. Dit dient nog afgestemd te worden met de provincie, in een vervolgstap.		X	X																
Is het wenselijk om verstening toe te staan in de transformatie?	L'Air Pur is voor het grootste deel al versteend, dit maakt dat er weinig effect zal zijn zodra de bestemming aangepast wordt.			X																

# STAP 3: AFWEGINGSKADER – DOMEIN RUIMTELIJK

RUIMTELIJKE AFWEGINGEN	Toelichting i.r.t. L'Air Pur	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren
Is transformatie mogelijk als het gaat om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het effect op natuurwaarde?	Diverse effecten moeten worden onderzocht om te bepalen of de ontwikkeling/ transformatie mogelijk is: geluidhinder, milieu, geurhinder, natura 2000 etc. Op hoofdlijnen is een planologische toets uitgevoerd, hier kwamen geen drastische resultaten uit naar voren. Zie pagina 72 voor een samenvatting van de uitkomsten van de planologische toets en de punten waar nader onderzoek nodig is.		X	X
Heeft de transformatie effect op ongeoorloofd gebruik bij andere parken?	Het tijdelijk toestaan of gedogen van de situatie kan ervoor zorgen dat ongeoorloofd gebruik elders toeneemt. Het is lastig in te schatten of dit, na transformatie, zal veranderen.		X	
Heeft de transformatie effect op de omgevingskwaliteit en uitstraling?	De uitstraling van L'Air Pur zal niet veel veranderen aangezien de meeste woningen waarschijnlijk behouden zullen blijven. Transformatie heeft daardoor ook nauwelijks effect op de omgevingskwaliteit en uitstraling. Er wordt nu al voor een groot deel gewoond.			X
Voldoet de ligging van het park aan de functionele structuur in de omgeving?	In de huidige vorm voldoet het park aan de functionele structuur. Indien transformatie naar wonen zou plaatsvinden, dienen er aanpassingen gemaakt worden op basis van de CROW-onderbouwing (parkeer-, gemeentenormen). De bereikbaarheid van hulpdiensten moeten gegarandeerd zijn. Hier kan de gemeente zelf in sturen.		X	X
Ruimte voor ruimte regeling	Hiervoor gelden provinciale richtlijnen om te zien wat nodig is ter compensatie. Deze tegenprestatie in omgevingskwaliteit wordt mede bepaald op grond van de voor het gebied te bereiken doelen. Hiervoor is verder contact met de provincie nodig.		X	
Is er sprake van een kwaliteitsimpuls bij transformatie?	Bij het uitwerken van het plan worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is (vanuit het project team vitale vakantieparken). Op deze manier wordt een kwaliteitsimpuls geborgd.		X	X

# STAP 3: AFWEGINGSKADER – DOMEIN SOCIAAL

SOCIALE AFWEGINGEN	Toelichting i.r.t. L'Air Pur	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren
Heeft de transformatie sociaal-maatschappelijk toegevoegde waarde?	Op dit moment is de sociale cohesie goed. Men houdt elkaar in de gaten. Bij het sociaal domein is bekend wie een hulpvraag heeft. Er zullen een aantal mensen met een hulpvraag zijn gezien (waarschijnlijk) meerdere 65+ers die op het park verblijven. Het aantal is nog niet bekend. De VvE is goed betrokken en zorgt onderling dat de kwaliteit van de inrichting en voorzieningen op het park goed op orde blijven. De verwachting is dat transformatie geen negatief effect zal hebben op de sociale cohesie.			X
Sluit de transformatie aan bij het aandeel bewoners met hulpbehoefte?	Er zijn bij de gemeente verschillende hulpvragen binnengekomen, echter stonden deze mensen ingeschreven bij andere gemeenten waardoor het niet mogelijk is hen te voorzien in de vraag en/of behoefte. Bij het transformeren naar wonen zullen deze mensen wel ingeschreven moeten worden in het BRP. Er is op dit moment geen reden om aan te nemen dat de hulpvraag sterk toeneemt. Dit zou verder onderzocht moeten worden.		X	
Wat voor effect heeft de transformatie op het aanbod woonruimte voor woningzoekenden?	Als het gehele park wordt getransformeerd naar wonen, komen er enkele woningen bij in het aanbod. De vraag is in hoeverre deze woningen in aanmerking komen voor de huidige woningzoekenden. Een deel van de woningen op L'Air Pur is gelijkvloers. Indien deze woningen vrij komen, zou dit voor de oudere doelgroep geschikt zijn.			X
Wat voor effect heeft de transformatie op het aanbod woonruimte voor spoedzoekers/ statushouders/ asielzoekers/ arbeidsmigranten?	Deze doelgroep vangt men het liefst op in een dorpse/ stedelijke omgeving. Als de nood erg hoog is, kan een vakantiepark een tijdelijke oplossing bieden. Als er wordt getransformeerd naar wonen is tijdelijke huisvesting op andere locaties nodig. Op dit moment worden er vrijwel geen arbeidsmigranten opgevangen en is de opvang van spoedzoekers beperkt. Bij spoedzoekers kan bijvoorbeeld gedacht worden aan tijdelijke bewoning vanwege een scheiding. Het effect hierop zal beperkt zijn bij eventuele transformatie naar wonen.			X
Heeft de transformatie een toegevoegde waarde op de leefbaarheid en het recreatiegenot van bewoners/ recreanten?	Op een vakantiepark waar gewoond en gerecreëerd wordt, is er sprake van verschillende leefpatronen. Korte verhuur, voor recreanten met een kort verblijf, is er momenteel nauwelijks. Wel is het voor de toekomst beter om hier één vorm van te maken. L'Air Pur gaf tijdens het gesprek met de VvE voorzitter aan dat een combinatie gewenst is. Nader gesprek is hier nodig. Een gecombineerde functie lijkt niet wenselijk, er moet een keuze gemaakt worden.		X	
Is er sprake van een zorgvraag en sociale problematiek op het recreatiepark?	Zie antwoord bij afweging twee, bovenstaand.		X	28

# STAP 3: AFWEGINGSKADER – DOMEIN VEILIGHEID

VEILIGHEIDSAFWEGINGEN	Toelichting i.r.t. L'Air Pur	Vitaliseren	Neutraal	Transformeren
Wordt er gehandhaafd op strijdig gebruik/ illegaliteit?	Handhaven op het terrein is lastig, dit vergt veel tijd en inzet. Strijdig gebruik wordt aan de hand van tijdelijke gedoogvergunningen onder controle gehouden.			X
Wordt er gehandhaafd op ondermijning?	De mate van criminaliteit op L'Air Pur is beperkt. Wel is het goed hier nog een strenge controle op uit te laten voeren, zodat zeker is dat hier geen criminele activiteiten plaatsvinden.			X

# STAP 3: AFWEGINGSKADER – CONCLUSIE

In deze paragraaf wordt onderstaand in de tabel weergegeven wat de overall conclusie is. Per domein kan worden aangegeven of de aspecten overwegend neigen naar vitaliseren of transformeren of dat er eerst meer onderzoek nodig is om dit te kunnen concluderen. Met deze basis kan stap 4 in gang worden gezet, namelijk de besluitvorming.

DOMEINEN	UITLEG	Overall conclusie
(Politiek-) Maatschappelijk	Wat is de overall conclusie per domein?  Vitaliseren, neutraal of transformeren.	De bestuurlijke afwegingen neigen sterk naar transformeren, op basis van een eerste uitwerking en toelichting. Echter is het van belang dat het gemeentebestuur vanuit hun eigen/gemeentelijk perspectief een beslissing nemen.
Economie/recreatie		Voor het economische/recreatieve domein is nog nader onderzoek nodig om goede conclusies te trekken. Hoewel één aspect vitaliseren mogelijk lijkt te maken (voorziening), zijn er toch meer aspecten die nog verder uitgezocht moeten worden die richting transformeren wijzen.
Ruimtelijk		De ruimtelijke afwegingen neigen naar transformeren. Er is op een aantal aspecten nog nader onderzoek nodig om deze conclusie te kunnen versterken.
Sociaal		Het sociale domein neigt naar transformeren, wel is er op een heel aantal aspecten nog nader onderzoek nodig om deze conclusie te kunnen versterken.
Veiligheid		Voor het domein veiligheid heeft transformeren duidelijk de overhand.
<b>Totaal</b>		Op dit moment wijzen veel aspecten erop dat <b>transformatie kansrijk</b> is. Er zijn geen grote belemmeringen zichtbaar. Nadere uitwerking en onderzoek is wel nodig.

Op basis van het afwegingskader is dit de conclusie. In stap 4 gaat het daadwerkelijk om een besluit dat genomen moet worden door de gemeente.

# STAP 4: BESLUITVORMING

De uiteindelijke besluitvorming draait om de vraag of transformatie naar wonen een realistische en wenselijke optie is. De besluitvorming kan worden gebaseerd op de conclusie van de vorige stap. In deze stap is het belangrijk om te bepalen welke afwegingen het zwaarst wegen voor de gemeente. Dit bepaalt mede welk besluit de gemeente neemt.

Er zijn op hoofdlijnen twee paden mogelijk, één van deze paden moet in de besluitvorming worden gekozen:

**Transformeren naar wonen:** Indien de transformatie naar wonen haalbaar en voordelig blijkt, kunnen de vervolgstappen worden gezet richting verdiepend onderzoek naar deze transformatie. Dit wordt verder toegelicht op de volgende pagina's 'vervolg: transformatie naar wonen'.

**Vitaliseren:** Mocht dit niet het geval zijn, dan dient er te worden ingezet op het vitaliseren van het vakantiepark als recreatieve bestemming. Dit houdt met name in om als gemeente te handhaven op illegale permanente bewoning van recreatiewoningen. Verder kan het als vervolgstap inhouden dat er investeringen worden gedaan in faciliteiten, marketing en andere initiatieven om de aantrekkelijkheid en levensvatbaarheid van het park te vergroten. Dit geldt met name voor het park zelf, de gemeente kan hierin ondersteunen.

## Vervolg

Het is nodig om nader onderzoek uit te voeren op verschillende aspecten per domein om de conclusie te kunnen versterken. In deel B, de procesfase, wordt samengevat om welke aspecten het gaat die verder onderzoek en/of verdieping nodig hebben. Daarnaast worden de vervolgstappen voor de gemeente op een rij gezet.

# SAMENVATTENDE CONCLUSIE STAP 1-4

Op deze pagina geven we de samenvattende conclusie weer van stap 1-4.

## Stap 1: inventarisatie

In deze stap is naar verschillende aspecten gekeken om te beoordelen wat de vitaliteit van de recreatieparken is in Baarle-Nassau, met als vervolgvraag of er een park in aanmerking komt voor eventuele transformatie naar wonen. Hiervoor is een inventarisatie gemaakt. Voor L'Air Pur geldt dat er zeer beperkt tot géén toeristisch perspectief is op basis van de inventarisatie (wat niet geldt voor alle 4 de andere recreatieparken). Op basis van deze conclusie kan voor L'Air Pur gekeken worden naar de vervolgstappen.

## Stap 2: harde randvoorwaarden

Als L'Air Pur voldoet aan de harde randvoorwaarden kan worden het afwegingskader doorlopen worden. Voor L'Air Pur geldt dat het op hoofdlijnen door de harde randvoorwaarden komt, met uitzondering van de Bbl en de planologische toets die nog nader onderzoek vergen. Het is belangrijk dat deze harde randvoorwaarden verder onderzocht worden. Om wel meer inzicht te krijgen of transformatie kansrijk kan zijn voor L'Air Pur wordt wel stap 3, het afwegingskader, op hoofdlijnen doorlopen.

## Stap 3: afwegingskader

In het afwegingskader is per domein aangegeven of de aspecten overwegend neigen naar vitaliseren of transformeren of dat er eerst meer onderzoek nodig is om dit te kunnen concluderen. Zie de tabel hiernaast voor de uitkomsten op hoofdlijnen.

## Stap 4: besluitvorming

De uiteindelijke besluitvorming draait om de vraag of transformatie naar wonen een realistische en wenselijke optie is. De besluitvorming kan worden gebaseerd op de conclusie van de vorige stap. In deze stap is het belangrijk om te bepalen welke afwegingen het zwaarst wegen voor de gemeente. Dit bepaalt mede welk besluit de gemeente neemt.

DOMEINEN	UITLEG	Overall conclusie
(Politiek-) Maatschappelijk	Wat is de overall conclusie per domein?  Vitaliseren, neutraal of transformeren.	De bestuurlijke afwegingen neigen sterk naar transformeren, op basis van een eerste uitwerking en toelichting. Echter is het van belang dat het gemeentebestuur vanuit hun eigen/gemeentelijk perspectief een beslissing nemen.
Economie/recreatie		Voor het economische/recreatieve domein is nog nader onderzoek nodig om goede conclusies te trekken. Hoewel één aspect vitaliseren mogelijk lijkt te maken (voorzieninge, zijn er toch meer aspecten die nog verder uitgezocht moeten worden die richting transformeren wijzen.
Ruimtelijk		De ruimtelijke afwegingen neigen naar transformeren. Er is op een aantal aspecten nog nader onderzoek nodig om deze conclusie te kunnen versterken.
Sociaal		Het sociale domein neigt naar transformeren, wel is er op een heel aantal aspecten nog nader onderzoek nodig om deze conclusie te kunnen versterken.
Veiligheid		Voor het domein veiligheid heeft transformeren duidelijk de overhand.
<b>Totaal</b>		Op dit moment wijzen veel aspecten erop dat <b>transformatie kansrijk</b> is. Er zijn geen grote belemmeringen zichtbaar. Nadere uitwerking en onderzoek is wel nodig.

## Vervolg

Het is nodig om nader onderzoek uit te voeren op verschillende aspecten per domein om de conclusie te kunnen versterken. In deel B, de procesfase, wordt samengevat om welke aspecten het gaat die verder onderzoek en/of verdieping nodig hebben. Daarnaast worden de vervolgstappen voor de gemeente op een rij gezet.



**PROCESFASE**

# STAP 5: VERDIEPEN OPENSTAANDE AFWEGINGEN

In stap 4 is een besluit gevormd door de gemeente in relatie tot een specifiek vakantiepark. Zodra dit besluit uitkomt op het verder verdiepen van transformatie naar wonen voor een specifiek park is het van belang om in stap 5 een vervolg te geven aan dit besluit. Namelijk het verder verdiepen en onderzoeken van (deels) openstaande vragen of aspecten vanuit de scanfase. Deze worden onderstaand uitgewerkt:

**Belangrijk!** Op basis van deze verdiepingsslag op verschillende aspecten uit de scanfase kan het besluit dat de gemeente heeft gevormd nog wijzigen.

DOMEINEN	AFWEGINGEN (vergen nader onderzoek)
Harde randvoorwaarden	Voldoen aan Bbl
	Quickscan planologische toets
(Politiek-) Maatschappelijk	Is er een helder tijdspad voor de processen om tot transformatie te komen?
	Heeft de gemeente voldoende deskundigheid en capaciteit in huis om deze trajecten te doorlopen? En kan het worden aangevlogen vanuit een projectorganisatie?
Economie/ recreatie	Is er overeenstemming tussen de betrokkenen/eigenaren over de toekomst van het park (wel/geen toeristische functie)?
	Heeft de transformatie een positieve impact op de belastinginkomsten?
	Kunnen de eigenaren/ bewoners de financiële impact van transformatie opbrengen?
	Kan de gemeente de financiële impact van de transformatie opbrengen?
Ruimtelijk	Voldoet de ligging van het park aan de gewenste ruimtelijke structuur in de omgeving?
	Welk effect heeft het transformeren naar wonen op de woningbouwafspraken?
	Is transformatie mogelijk als het gaat om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het effect op natuurwaarde?
	Heeft de transformatie effect op ongeoorloofd gebruik bij andere parken?
	Voldoet de ligging van het park aan de functionele structuur in de omgeving?
	Ruimte voor ruimte regeling
Sociaal	Is er sprake van een kwaliteitsimpuls bij transformatie?
	Sluit de transformatie aan bij het aandeel bewoners met hulpbehoefte?
	Heeft de transformatie een toegevoegde waarde op de leefbaarheid en het recreatiegenot van bewoners/ recreanten?
Veiligheid	Is er sprake van een zorgvraag en sociale problematiek op het recreatiepark?
	N.v.t

**(let wel:** dit overzicht is per park anders, op basis van een specifiek park komen uit de scanfase nog uit te werken/ te verdiepen aspecten. De bovenstaande tabel geeft een overzicht van deze aspecten)

# STAP 6: VERVOLG TRANSFORMATIE NAAR WONEN

Als het besluit van de gemeente blijft staan na de voorgaande verdieping/onderzoeken, namelijk: transformeren naar wonen is kansrijk, gaan we kijken naar de vervolgstappen voor de gemeente. De vervolgstappen zijn:

- **Multidisciplinair team.** Om concreet met het park/ de parken aan de slag te gaan, is het essentieel om een multidisciplinair team te hebben. Zo wordt een breed scala aan perspectieven en expertise benut bij het aanpakken van de uitdagingen en kansen binnen de recreatieparken en campings. Dit team moet bestaan uit vertegenwoordigers van verschillende relevante disciplines, zoals juridisch, toerisme en recreatie, ruimtelijk, wonen en mogelijk andere relevante gebieden. Door diverse expertises samen te brengen, kan het team een brede benadering ontwikkelen die rekening houdt met alle aspecten van de uitdagingen waar de recreatieparken voor staan.
- **Onder leiding van een gemeentelijk coördinator/projectleider.** Om de cohesie en effectiviteit van het multidisciplinaire team te waarborgen, is het cruciaal om een gemeentelijke coördinator aan te stellen. Deze coördinator fungeert als een centraal aanspreekpunt en facilitator binnen de gemeente en is verantwoordelijk voor het aansturen, coördineren en communiceren van de activiteiten van het team. Deze persoon moet beschikken over leiderschapsvaardigheden, strategisch inzicht en de mogelijkheid om verschillende belanghebbenden samen te brengen en te motiveren op het gebied van vitaliteit van de recreatieparken binnen de gemeente.
- **Vitaliteitsmanager voor de toekomst.** Om de continuïteit en voortgang van de plannen te waarborgen, moet er een ervaren en toegewijde (externe) projectleider worden aangesteld als vitaliteitsmanager/ coördinator. Deze persoon zal verantwoordelijk zijn voor het beheer en de uitvoering van de

plannen en projecten die voortkomen uit het opstellen van de parkpaspoorten. Het is van belang dat er veel en goed contact is met de parken. De vitaliteitsmanager moet hierin een goede, onafhankelijke rol spelen en fungeren als tussenpersoon voor gemeente en parken. Daarom kan ook gekozen worden voor een externe vitaliteitsmanager. Een start kan gemaakt worden met 1 dag per week, gedurende een jaar. Dit hangt sterk af van de rol die de gemeente kan en wil spelen in het proces en de verwachtingen. Dit dient goed afgestemd en vastgelegd te worden met een mogelijke partij die voor de uitvoering kan zorgen.

- **Voldoende commitment en leiderschap vanuit het gemeentebestuur.** Het succes van uitrol van vitaliseren of transformeren hangt in grote mate af van het commitment en leiderschap vanuit het gemeentebestuur. Het bestuur moet niet alleen financiële middelen toewijzen, maar ook sterk achter deze visie en strategie staan voor de juiste ontwikkelingen naar de toekomst toe. Daarnaast is het belangrijk dat het bestuur actief betrokken is bij het proces, bereid is om beslissingen te nemen en de nodige steun te bieden aan het team en de projecten.
- Het oppakken van de werkzaamheden kost veel tijd en daarmee ook geld. Het is van belang **budget vrij te maken** voor dit project. Zowel voor het begeleiden van de parken om de plannen\* op te stellen, als voor het opstellen en uitvoeren van beleid (denk aan beleid huisvesting arbeidsmigranten en handhavingsbeleid – zoals eerder genoemd onder Beleid).

*\* In eerste instantie stellen de parken zelf een plan op, echter dient dit wel op de juiste manier begeleid te worden zodat dit in het proces helpt om vervolgstappen te zetten.*

# STAP 6: VERVOLG TRANSFORMATIE NAAR WONEN

- **Samenwerken met de provincie/ kennisinstanties.** Door samen te werken met de provincie kunnen de krachten en middelen worden gebundeld om de vitaliteit van de vakantieparken te verbeteren of om transformatie door te voeren. Het is belangrijk om een constructieve en open relatie met de provincie te onderhouden om maximale voordelen te behalen voor alle betrokken partijen. Zoek ook contact met diverse kennisinstanties die er in Nederland zijn rondom dit thema.
- **Het projectteam moet werken vanuit de 'menselijke maat'.** Deze vervolgstap geldt als parken terug vitaal willen worden en er op dit moment veel sociale problematiek, criminaliteit of permanente bewoning is. Het is van belang om in deze situatie te handelen vanuit de menselijke maat t.a.v. de huidige bewoners van het park en hierbij de aangewezen zorg/welzijn-instellingen te betrekken.

Aangezien het vitaal houden van de sector een belangrijk punt is voor de gemeente Baarle-Nassau, is het ook belangrijk om aandacht te geven aan toekomstige ontwikkelingen. Onderstaand zijn aandachtspunten toegevoegd die relevant zijn om meer grip te krijgen op de toekomst van nieuwe verblijfsrecreatieve initiatieven:

- **Voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen van parken is het van belang om duidelijke randvoorwaarden te stellen.** Het opstellen van een ontwikkelkader kan hierin helpen; het geeft richting en houvast aan ondernemers. Zie bijvoorbeeld Drenthe, Noord-Holland en Noord-Limburg.
- **Dwing bij nieuwe ontwikkelingen af dat er centrale bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt, nu en naar de toekomst toe.** De gemeente moet hierin haar kennisbasis over recreatieve projectontwikkeling vergroten om te voorkomen dat de nieuw ontwikkelde parken van nu, de probleemparken van de toekomst worden.

# 4

# Impact transformatie



# 4.1 IMPACT TRANSFORMATIE OP WOONOPGAVE

Voorgaande analyses en afwegingen laten zien dat een eventuele transformatie naar wonen kansrijk is voor vakantiepark L'Air Pur. Echter zal het een en ander nog onderzocht moeten worden. De gemeente dient eerst een besluit te nemen of zij het traject van transformatie in gang wil zetten. In deel B (procesfase) zijn enkele aandachtspunten hiervoor genoemd.

Vooruitlopend hierop willen we alvast benoemen welke impact een eventuele transformatie heeft. Op deze en de volgende slides wordt de impact op de woonopgave, het voorzieningenniveau, de overige recreatieparken en op overige aspecten uitgewerkt. Dit wordt in meer algemene zin gedaan. De genoemde aspecten kunnen worden gezien als punten om rekening mee te houden bij het proces van transformeren. Het is belangrijk om dit voor Baarle-Nassau goed te onderzoeken aangezien het niet duidelijk is hoe de specifieke situatie voor Baarle-Nassau zal verlopen. Hiervoor is meer en verdiepende informatie nodig.

Een eventuele transformatie van een recreatiepark naar volledige woonbestemming, heeft op diverse punten impact. In dit geval gaat het om L'Air Pur, met 338 recreatiewoningen, waarvan 66% al permanent bewoond worden. Transformatie naar wonen heeft impact op onder andere **de woonopgave** van de gemeente Baarle-Nassau. Hieronder worden de verschillende effecten en uitdagingen uiteengezet.

- **Structurele woonmogelijkheid.** Door de transformatie van het recreatiepark komt er structureel benodigde woonruimte bij. Dit kan helpen om de druk op de woningmarkt te verlichten en bij te dragen aan het oplossen van het tekort aan betaalbare woningen. Echter worden veel woningen al permanent bewoond. Daarnaast is het de vraag of alle overige woningen (meteen) vrijkomen voor de woningmarkt. De netto toename van beschikbare woonruimte is dus mogelijk beperkt.
- **Vrijmaken van woonruimte elders.** De transformatie kan ook indirect woonruimte elders vrijmaken. Als huidige bewoners van het recreatiepark officiële woonruimte verkrijgen, kan dit leiden tot een afname van dubbele bewoning in andere delen van de gemeente – indien eigenaren een hoofdwooning in dezelfde gemeente bezitten.
- **Tijdelijke woonmogelijkheid.** Op dit moment kan het recreatiepark geschikt zijn voor tijdelijke opvang van aandacht groepen, zoals statushouders of arbeidsmigranten. Na transformatie naar permanente woningen zal deze mogelijkheid verdwijnen. Echter lijkt deze groep, zoals eerder al benoemd, voor L'Air Pur beperkt. Voor diegenen waar dit wel voor geldt, moet de gemeente op zoek naar alternatieve locaties voor tijdelijke huisvesting van deze doelgroep.

## 4.2 IMPACT TRANSFORMATIE OP VOORZIENINGENNIVEAU

Een eventuele transformatie van een recreatiepark naar volledige woonbestemming, in dit geval L'Air Pur, heeft ook impact op het **voorzieningenniveau** van de gemeente Baarle-Nassau. Hieronder worden de verschillende effecten en uitdagingen uiteengezet.

- **Openbaar Vervoer (OV).** Vaak zijn recreatieparken slecht bereikbaar met het OV. Een slechte OV verbinding staat het in de weg om benodigde voorzieningen goed te bereiken. L'Air Pur is daarin anders aangezien het relatief dicht bij het bewoonde gebied van Baarle-Nassau ligt. Er bevinden zich twee bushaltes dichtbij de ingang van het park. Dit lijkt daardoor al goed voorzien, maar er dient verder onderzocht te worden of dit voldoende is. Bewoners van het getransformeerde park kunnen moeite hebben om scholen, werkplekken, supermarkten en medische voorzieningen te bereiken, indien de verbinding met OV te beperkt is. Dit kan leiden tot een hogere afhankelijkheid van eigen vervoer, wat niet voor iedereen een haalbare optie is. De gemeente moet mogelijk investeren in verbeterde OV-verbindingen om deze bewoners beter te bedienen.
- **Afstand tot wijkvoorzieningen.** Recreatieparken liggen vaak op afgelegen locaties, ver weg van belangrijke voorzieningen zoals winkels, gezondheidscentra en scholen. Als op het park gewoond mag worden, moeten bewoners de mogelijkheid hebben om bepaalde basisvoorzieningen te bereiken. De gemeente moet bekijken of het nodig is om extra wijkvoorzieningen dichterbij het park te realiseren of bestaande voorzieningen uit te breiden.
- **Onderwijs.** De transformatie van recreatiewoningen naar permanente woningen betekent een toename van het aantal inwoners, wat een directe impact heeft op het lokale onderwijs. Dit is uiteraard sterk afhankelijk van het aantal kinderen onder de 18 jaar dat nu op het park woont of in de toekomst zal gaan wonen. Met meer gezinnen woonachtig in Baarle-Nassau is er ook meer vraag en behoefte naar scholen, wat kan leiden tot overbelasting van bestaande onderwijsinstellingen. Dit hangt sterk af van het aantal kinderen en de huidige situatie en ruimte die er is op de scholen. Er zal mogelijk behoefte zijn aan uitbreiding van scholen/klassen om aan de vraag te voldoen. Dit vereist investeringen in infrastructuur en personeel en een zorgvuldige planning om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van het onderwijs niet achteruit gaat. Aan de andere kant kan het ook juist gunstig uitpakken voor Baarle-Nassau omdat er wellicht wat meer kinderen in de gemeente komen wonen die de school open houden.
- **Huisartsenzorg.** Een toename van het aantal permanente bewoners betekent een grotere druk op de huisartsenzorg. De huidige capaciteit van huisartsenpraktijken kan wellicht niet toereikend zijn om de nieuwe bewoners van dienst te zijn, wat kan leiden tot langere wachttijden en verminderde toegankelijkheid van zorg. Er zal mogelijk behoefte zijn aan de uitbreiding van huisartspraktijken of de vestiging van nieuwe praktijken in de buurt van het voormalige recreatiepark. Aan de andere kant is het mogelijk dat de bewoners van L'Air Pur nu al gebruik maken van de huisartsenzorg, dan zal de impact beperkt blijven bij transformatie. Ook is het mogelijk dat nieuwe bewoners er juist voor zorgen dat de capaciteit voor de huisartsenzorg goed op peil blijft en de huisartsenpost(en) open kunnen blijven.

## 4.3 IMPACT TRANSFORMATIE OP ANDERE PARKEN

Een eventuele transformatie van een recreatiepark naar volledige woonbestemming kan ook impact hebben op **andere recreatieparken** in de gemeente Baarle-Nassau (en eventueel in de omgeving). Hieronder worden de verschillende effecten en uitdagingen uiteengezet.

- **Verminderde concurrentie.** Met een groot recreatiepark minder, kunnen de overige recreatieparken profiteren van (licht) verminderde concurrentie. Dit kan leiden tot een hogere bezettingsgraad voor de overblijvende parken. L'Air Pur is een groot park, maar heeft slechts een beperkte recreatieve waarde. De verwachting is dat de impact op andere parken hierdoor klein is.
- **Verhoogde vraag naar recreatieve diensten.** Als het getransformeerde park met het deel dat nog niet bewoond is, nieuwe bewoners aantrekt, kan dit de vraag naar recreatieve voorzieningen in de omgeving verhogen. Deze vraag ligt anders dan bij recreanten die kort verblijven. Het gaat hier om voorzieningen zoals een fitnesscentra, restaurants en entertainmentfaciliteiten (bioscoop, theater etc.). Andere recreatieparken of ondernemers uit het gebied kunnen hierop inspelen door aanvullende diensten en faciliteiten aan te bieden voor zover dat in de toekomst nodig lijkt. Dit hangt sterk af van het aantal extra bewoners en welke doelgroep dit zal zijn.
- **Veranderende functie, meer vraag.** De transformatie van één recreatiepark naar een woonbestemming kan een precedent scheppen voor andere parken in de gemeente en de regio. Recreatieparken die nu niet volledig recreatief gebruikt worden, zullen sneller overgaan tot permanente bewoning. Dit kan leiden tot een verschuiving in de markt,

waarbij sommige parken zich gaan richten op permanente bewoning in plaats van tijdelijke recreatie om in te spelen op de vraag naar betaalbare woonruimte.

- **Gemeentelijk beleid.** De wijze waarop de gemeente de transformatie ondersteunt en de toekomstvisie voor recreatie en wonen in balans houdt, kan de impact beïnvloeden. Proactief beleid om recreatie te stimuleren kan negatieve effecten verzachten.

De eventuele transformatie van L'Air Pur naar een woonbestemming kan gevolgen hebben voor de overige recreatieparken in Baarle-Nassau en omgeving. Deze gevolgen hangen af van een mix van economische, sociale en beleidsfactoren. Buiten de marktwerking kan de gemeente door gerichte beleidsmaatregelen proberen de balans tussen recreatie en wonen te behouden en de negatieve effecten te minimaliseren, terwijl de positieve kansen worden benut.

## 4.4 IMPACT TRANSFORMATIE OVERIG

Naast de eerdergenoemde thema's zijn er nog enkele aspecten van belang bij transformatie:

- **Sociale problematiek, draagvlak in de samenleving.** De integratie van nieuwe bewoners kan leiden tot sociale cohesie, mits de integratie goed wordt begeleid. Er moet aandacht zijn voor gemeenschapsvorming en het creëren van sociale structuren die de nieuwe bewoners ondersteunen. Het succes hiervan hangt af van de mate waarin bestaande en nieuwe bewoners elkaar accepteren en samenwerken. De betrokkenheid van bewoners bij de gemeente is cruciaal voor het slagen van de transformatie. Het is belangrijk dat de gemeente bewoners actief betreft bij de plannen, bijvoorbeeld door inspraakavonden, informatiebijeenkomsten en participatietrajecten. Dit bevordert niet alleen draagvlak, maar zorgt er ook voor dat bewoners zich gehoord en gewaardeerd voelen. Daarnaast kan het bijdragen aan een betere integratie van nieuwe bewoners in de bestaande gemeenschap en het bevorderen van sociale cohesie.
- **Infrastructuur en voorzieningen.** Vakantieparken zijn oorspronkelijk ontworpen voor tijdelijk verblijf en niet voor permanente bewoning. Dit betekent dat de infrastructuur, zoals wegen, water- en elektriciteitsvoorzieningen, mogelijk niet geschikt is voor langdurig gebruik door een grote groep bewoners. Upgrades aan deze infrastructuur zijn noodzakelijk om aan de behoeften van permanente bewoners te voldoen.
- **Veiligheid en toezicht.** Vakantieparken hebben vaak minder toezicht en veiligheidsmaatregelen in vergelijking met reguliere woonwijken. Dit kan leiden tot veiligheidsproblemen, vooral als er sprake is van een gemengde populatie met verschillende sociale achtergronden. Het implementeren van extra beveiligingsmaatregelen en het vergroten van de aanwezigheid van buurttoezicht kunnen deze problemen verkleinen.
- **Onderhoud en milieu.** Vakantieparken zijn vaak niet ontworpen om grote hoeveelheden huishoudelijk afval en langdurig gebruik van recreatieve faciliteiten te verwerken. Dit kan leiden tot milieuproblemen zoals vervuiling en overbelasting van afvalverwerkingsystemen. De gemeente moet zorgen voor adequate afvalverwerking en milieubeschermingsmaatregelen om de impact van permanente bewoning te verminderen.

# 5

## Bijlagen



# BIJLAGE A: UPDATE - VITALITEIT L'AIR PUR (2024)

## Vitaliteitspositie 2024

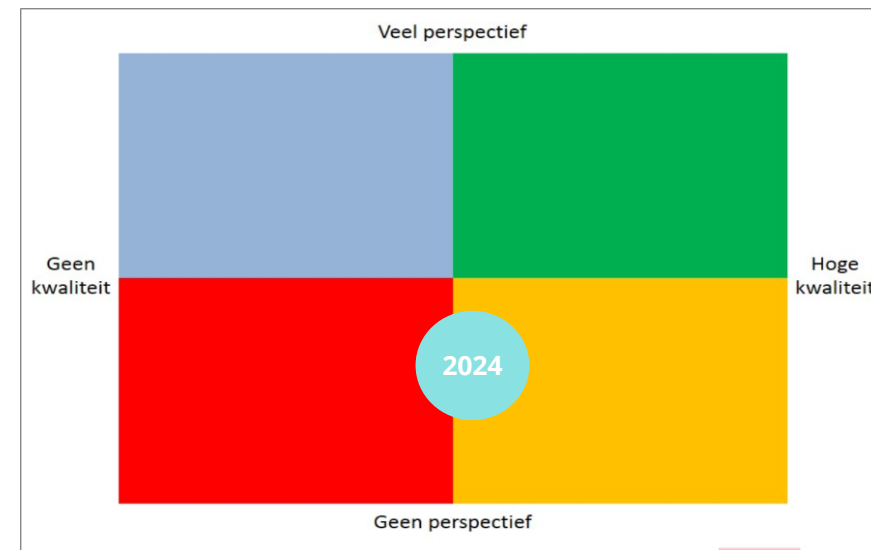
Vanuit toeristisch oogpunt gezien heeft L'Air Pur momenteel, in 2024, een vergelijkbare kwaliteit en perspectief. De kwaliteit is rond het midden, het perspectief is onder gemiddeld. Hierdoor is de vitaliteitspositie oranje. Het is nagenoeg hetzelfde beeld als in 2021.

## Toelichting ontwikkeling 2021-2024

Sinds 3 jaar zit er een nieuw bestuur van de VvE. Dit bestuur is zeer vooruitstrevend en zorgt voor een goede kwaliteitsslag van het bungalowpark. Op dit moment zijn er nog steeds 338 recreatiewoningen, waarvan 1/3 permanent bewoond met gedoogbeschikking, 1/3 permanent bewoond zonder gedoogbeschikking en 1/3 recreant is. Dit is niet veranderd (met enige nuance) sinds 2021. De recreatiewoningen mogen 8 weken per jaar verhuren aan derden. Sinds het nieuwe bestuur wordt er erg gestimuleerd om in te zetten op renovatie, innovatie en duurzaamheid, aangezien alles in eigenbeheer is (water, elektriciteit, afval, internet) kan dit ook goed gedaan worden, zo is er nieuwe internet verbinding gerealiseerd de afgelopen jaren. Dit beleid wordt uitgevoerd op basis van het geld van de VvE (1320 euro per jaar per recreatiewoning).

## Toekomstplannen

De toekomst plannen die L'Air Pur heeft zitten voornamelijk in het verder versterken van de speerpunten uit het eigen beleid, dat is duurzaamheid, innovatie en renovatie. Hierbij gaat het met name om de gezamenlijke voorzieningen zoals de infrastructuur aanpakken (beklinkeren zodat het water beter wordt afgevoerd), heating parks realiseren, het calamiteitenplan herzien. Verder is een wens voor de toekomst om te onderzoeken of wonen op het bungalowpark mogelijk gemaakt kan worden. Dit speelt al ongeveer 17 jaar. De wens is om de combinatie van jaarrond recreëren en permanente bewoning te combineren en diegene die er willen wonen een vergunning te kunnen verlenen als ze aan bepaalde voorwaarden voldoen, bijvoorbeeld het bouwbesluit (waarschijnlijk voldoet 80% van deze woningen hieraan – aldus de voorzitter van de VvE).



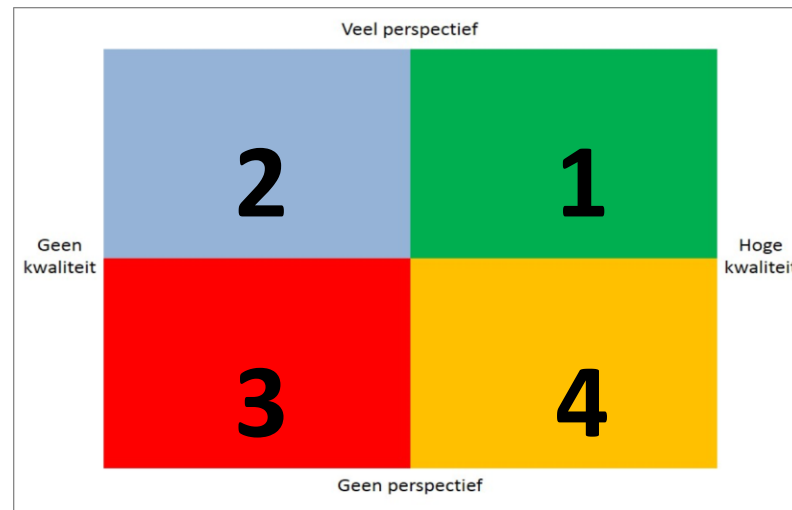
# HET VITALITEITSMODEL

## Het vitaliteitsmodel voor logiesaccommodaties

Om een diagnose te stellen hoe de logiessector en hoe individuele bedrijven ervoor staan is de vitaliteit in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de bedrijfsbezoeken. Door het park te schouwen en de ondernemer/eigenaar/VvE te spreken is de vitaliteit bepaald. De vitaliteit is gevisualiseerd door alle data in het vitaliteitsmodel logiesaccommodaties te positioneren.

Dit model heeft twee assen: de horizontale as geeft de bedrijfsmatige kwaliteit weer en de verticale as het toekomstperspectief in toerisme en verblijfsrecreatie. Zie kader.

De resultaten met betrekking tot kwaliteit en perspectief leiden tot een unieke positie per logiesbedrijf in het vitaliteitsmodel. Een beschrijving van deze kwadranten staat in dit hoofdstuk.



## ***Kwaliteit van ondernemerschap en de onderneming***

In welke mate is de ondernemer/VvE in staat in te spelen op de veranderende wensen van gasten? Hoe is zijn bedrijfseconomische situatie? Welke kwaliteit en (ruimtelijke) uitstraling heeft het bedrijf? Richt het bedrijf zich op een specifieke doelgroep?

## ***Perspectief van de ondernemer en de onderneming***

Heeft de ondernemer/VvE een heldere toekomstverwachting? Wat is de omvang van het park? Met welke cruciale (ruimtelijke) bedreigingen en/of kansen wordt het bedrijf geconfronteerd? Heeft de ondernemer/VvE aansluiting bij de toeristisch-recreatieve vraag?

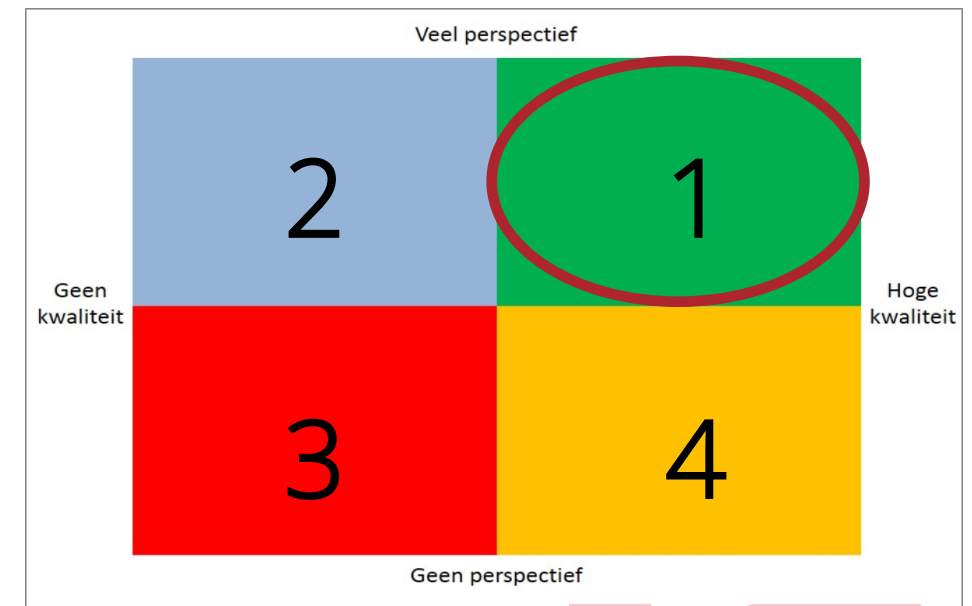
## Generieke beschrijvingen kwadranten

### Generieke typering bedrijven in het groene kwadrant

Dit zijn goed functionerende logiesbedrijven met doorgaans veel schaalgrootte. Bijvoorbeeld grotere campings, hotels, jachthavens en gemengde bedrijven. De bedrijven hebben doorgaans een gespreide inkomstenmix. Ook hebben de bedrijven vaak een uitstekende toeristisch-recreatieve ligging in combinatie met veelal strategisch ondernemerschap. Bedrijven in dit kwadrant realiseren een hogere omzet per eenheid product (per kamer, ligplaats, kampeerplaats, woning) dan die van bedrijven in de andere kwadranten. Gasten waarderen de bedrijfskwaliteit en de ondernemer is vaak jonger dan in de andere kwadranten.

### Algemeen advies

Omdat de kwaliteit en het perspectief van het bedrijf al goed zijn, is het belangrijk dat de betreffende ondernemers/managementteams nadenken over hun ambitie en bedrijfsstrategie. Ofwel nadenken over je doelen (waar wil je in 2030 staan?) en wijze waarop je deze realiseert. Bijvoorbeeld door te investeren in nog meer onderscheidend vermogen zodat het bedrijf verder excelleert. Of door nog meer een bestemming op zichzelf te worden voor gasten door een breder en innovatiever voorzieningenniveau en nieuwe services (waaronder zelfservice). Hier is creativiteit en durf voor nodig. Maar ook samenwerking met en leren van (branchevreemde) collega's en deskundigen. Dit soort strategieën leidt per saldo tot hogere productiviteit: hogere prijzen en bezetting.



## Generieke beschrijvingen kwadranten

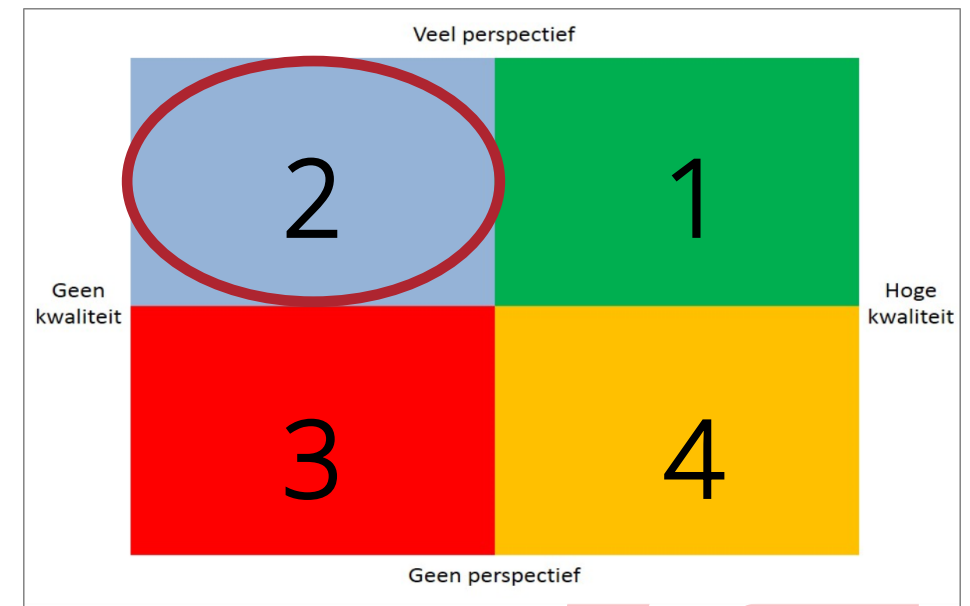
### Generieke typering bedrijven in het blauwe kwadrant

Bedrijven in dit kwadrant hebben vaak voldoende (potentiële) schaalgrootte en zijn gelegen op locaties die toeristisch-recreatieve (ontwikkel)potentie hebben. Ondernemers/beheerders sturen de bedrijven vaak operationeel en beherend aan. Meestal ontbreekt het échte ondernemerschap bij deze bedrijven. Op het vlak van omzet, investeringen en winstgevendheid presteren deze bedrijven minder dan de bedrijven in het vitale, groene kwadrant en de bedrijfskwaliteit is vaak (zeer) slecht, ook in de ogen van de gast. Vaak wordt er al tijden niet meer geïnvesteerd in vernieuwing. De bedrijven zijn het contact met de toeristische markt (bijna) verloren.

### Algemeen advies

Hoe komen deze bedrijven in het groene, vitale kwadrant terecht? Bedrijfsopvolging of het aantrekken van nieuw management kan voor de noodzakelijke kwaliteit- en vernieuwingsimpuls zorgen. Er zal hoe dan ook nieuwe bedrijfswaarde gecreëerd moeten worden. Het opstellen van een strategisch bedrijfsplan met keuze voor een uitgekiend bedrijfsconcept is vervolgens noodzakelijk. Integratie van het bedrijf met de bedrijfsomgeving biedt grote kansen voor de bedrijven in dit kwadrant. Er is namelijk voldoende toeristisch-recreatief perspectief. Deze bedrijven zullen met name moeten investeren in kwaliteitsverbetering van het aanbod, nieuwe vormen van dienstverlening en voorzieningen, want

alleen dan komen ze weer in contact met de markt. In bijna alle situaties kunnen nieuwe, externe financiers ervoor zorgen dat noodzakelijke (forse) investeringen mogelijk worden, zodat het bedrijf toekomstbestendig wordt.



## Generieke beschrijvingen kwadranten

### Generieke typering bedrijven in het rode kwadrant

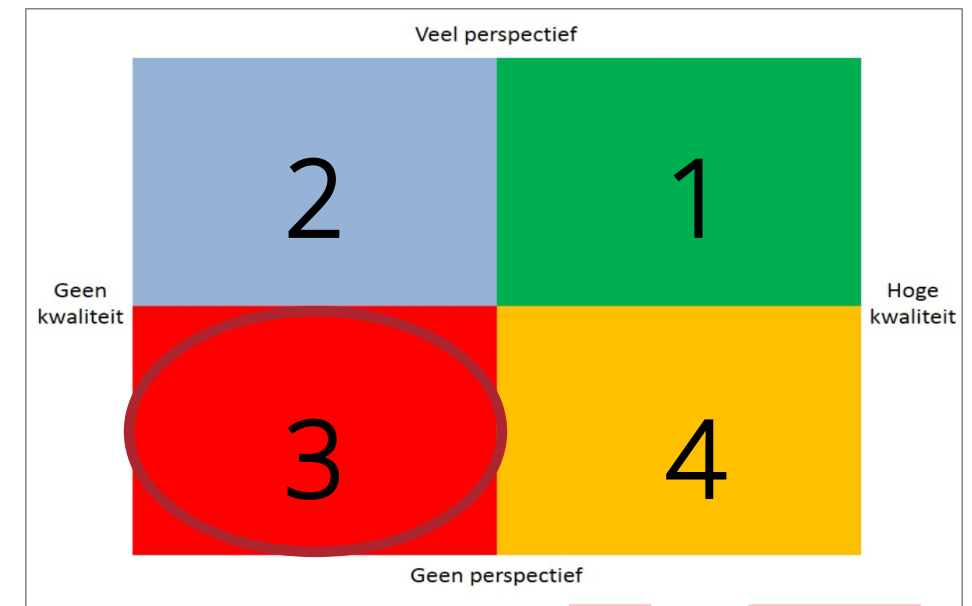
Bedrijven in dit kwadrant liggen op zwakke toeristisch-recreatieve locaties met weinig ontwikkelingsruimte en (heel) slecht recreatief ondernemerschap. Bedrijven in het rode kwadrant presteren op alle fronten onder de productiviteitsnorm. Dit kwadrant bestaat vooral uit kleinschalige bedrijven, of grotere bedrijven met lage prijzen, lage bezetting, lage investeringsniveaus en weinig winstgevendheid. Op deze bedrijven is meestal geen ondernemer en functionerend toeristisch-recreatief ondernemerschap aanwezig. Als er een ondernemer is, is deze meestal ouder.

In dit kwadrant staan veelal recreatief bestemde bedrijven gepositioneerd, waar in de praktijk (al lang) geen sprake meer is van een centrale bedrijfsmatige toeristisch-recreatieve exploitatie. In de praktijk betekent dit dat er op dit soort locaties permanente bewoning plaatsvindt of andere vormen van (flexibele en sociale) huisvesting. In het uiterste geval zijn locaties in het rode kwadrant verpauperd en volledig tot stilstand gekomen. Het gebrek aan schaal en gunstige ligging versterken deze status quo.

### Algemeen advies

Op de lange termijn zijn structurele keuzes noodzakelijk vanwege het gebrek aan toeristisch-recreatief perspectief. Beëindiging van het bedrijf of transformatie naar een andere functie zijn mogelijkheden die de

komende tijd serieus overwogen moeten worden. Doorgaan op de huidige weg leidt vaak tot (on)zichtbare problemen waar nauwelijks grip is: armoede, verpaupering, sociale problemen en in het uiterste geval ondermijning. Bij strijdig gebruik is het belangrijk dat er duidelijkheid is over de toekomst en over wel of niet handhaven.



## Generieke beschrijvingen kwadranten

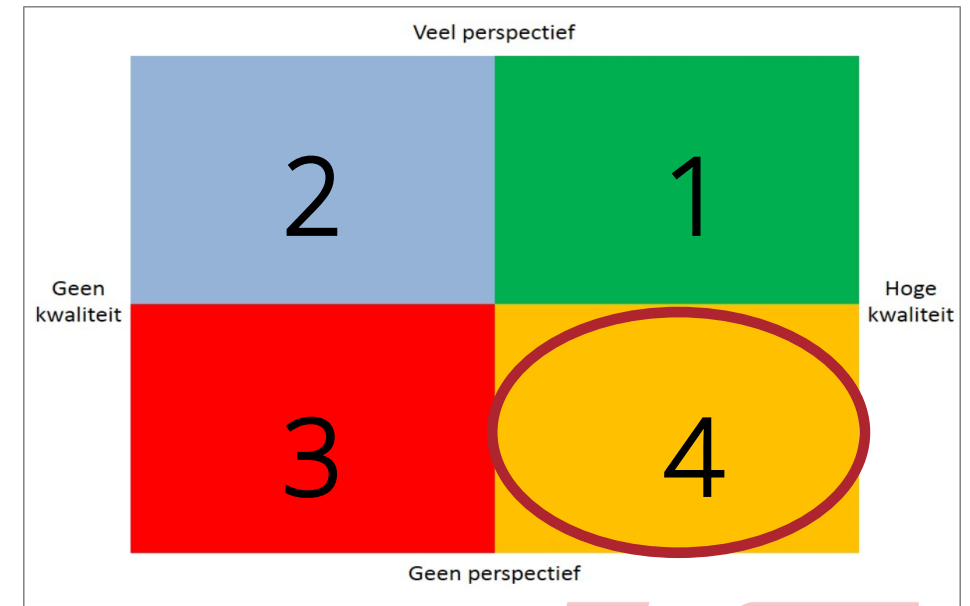
### Generieke typering bedrijven in het oranje kwadrant

Bedrijven in dit kwadrant zijn gestoeld op een beheerders-mentaliteit: 'we doen zoals we het altijd deden'. De technische bedrijfskwaliteit is goed op orde maar bijna altijd zijn de bedrijven gelegen op een locatie die toeristisch-recreatief matig en weinig onderscheidend is. Dat wil zeggen: het gras is gemaaid, het toiletgebouw is schoon, de haven ligt er strak bij, de hotelbedden zijn keurig opgemaakt, maar er zijn geen gasten omdat ze niet opvallen voor de gast. Deze bedrijven presteren op alle fronten onder de productiviteitsnormen. De bedrijven missen vaak een gediversifieerde inkomstenmix, waardoor ze kwetsbaar zijn. Ook valt op dat in dit kwadrant veel kleinere bedrijven gepositioneerd staan en dat ze weinig ontwikkelingsruimte hebben. Daardoor worden ze vaak operationeel en aanbodgericht aangestuurd. Tenslotte missen ze vaak marketingkracht en een in de markt herkenbaar bedrijfsconcept.

### Algemeen advies

Hoe komen deze bedrijven in het groene, vitale kwadrant terecht? Omdat de bedrijven vaak op een B-locatie liggen is het advies om voorzieningen te versterken of om een uitgekiend bedrijfsconcept te hebben, om zo extra bezoeken te creëren en de matige locatie te compenseren. Daarnaast is het belangrijk om het ondernemerschap te versterken en te professionaliseren. Dit kan o.a. door het aantrekken van jonge mensen die zich bezighouden met de marketing en de doorontwikkeling van het bedrijfsconcept inclusief de gastgerichtheid van het bedrijf. Voor de

kleinere bedrijven is dit soms lastig om voor elkaar te krijgen vanwege hun beperkte financiële hefboom. In die gevallen kunnen ondernemers (verregaande vormen van) samenwerking in de regio of deelsector overwegen om toch de benodigde slagkracht te maken. Alleen lukt het deze bedrijven namelijk nauwelijks om vitaal te worden. In het uiterste geval kan verandering van functie (andere bestemming) de oplossing zijn.



# BIJLAGE B: QUICKSCAN PLANOLOGISCHE TOETS

Binnen de ruimtelijke ordening is het noodzakelijk met omgevingsaspecten: de fysieke leefomgeving rekening te houden. Dit zijn reeds aanwezige activiteiten in de omgeving van de planlocatie die invloed hebben op en beïnvloed worden door de nieuwe initiatief. In welke mate deze invloed(en) spelen is afhankelijk van de bestaande en nieuwe activiteiten.

Vooraf aan een initiatief is het daarom goed te verkennen wat er speelt voor de planlocatie. Zo zijn vooraf reeds inzichtelijk waarmee mogelijk rekening gehouden moet worden, of juist niet.

Denk aan bouwen in het water, naast een industrieterrein of een natuurgebied.

Met kaartmateriaal zijn de meeste omgevingsaspecten in beeld te brengen. Een korte toelichting hierop ter verduidelijking in algemene zin en specifiek naar de locatie en het initiatief volgt.

De omgevingsaspecten worden met deze quickscan bekeken en geduid. Bij het vervolg, bijvoorbeeld een omgevingsplanwijziging of omgevingsvergunningaanvraag kunnen de aspecten nader en dieper onderzocht moeten worden. Dit zal ook in de verduidelijking aangegeven worden wanneer dit speelt en in welke mate.

Gekeken is op de invloed van de fysiek leefomgeving wanneer er op de planlocatie legaal permanent gewoond zou mogen worden.

Puntsgewijs is er gekeken naar de volgende omgevingsaspecten:

1. Geluid, middels een (spoor)wegenkaart
2. Bedrijven en milieuzonering, middels de plankaart van het bestemmingsplan.
3. Bodemkwaliteit: de aardkundige waarden kaart, gekende vervuiling vanuit de grondatabank en de bodemkaart voor het soort bodem
4. Omgevingsveiligheid middels de risicokaart
5. Natuur middels Natura 2000 gebieden en NNN en BNN gebieden
6. Water en watersystemen: groen blauwe waarden kaart, waterwegen, overstromingsgevaar
7. Cultureel erfgoed: monumenten, cultuurhistorische waardenkaart 5.2.6

Omgevingsaspect	Voldoet (ja/nee)
<b>1. Geluid</b>	Nader onderzoek nodig
<b>2. Bedrijven en milieuzonering</b>	Nader onderzoek nodig
<b>3. Bodemkwaliteit</b>	Nader onderzoek nodig
<b>4. Omgevingsveiligheid</b>	Ja
<b>5. Natuur</b>	Nader onderzoek nodig
<b>6. Water en watersystemen</b>	Ja
<b>7. Cultuur en erfgoed</b>	Nader onderzoek nodig

# SAMENVATTING

## 1. Geluid

Een nader akoestisch onderzoek is noodzakelijk om de invloeden van wegen te bepalen en mogelijke maatregelen te kunnen adviseren, om na uitvoering ervan er aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies, wanneer er permanent gewoond gaat worden op de planlocatie.

## 2. Bedrijven en milieuzonering

Een nader onderzoek bedrijven en milieuzonering is noodzakelijk om de invloeden en mogelijke beperkingen waarmee rekening gehouden moet worden in beeld te krijgen.

Voor het vliegveld Weelde is een nader onderzoek noodzakelijk in hoe verre dit vliegveld nog actief is en in welke mate dit invloed heeft op de planlocatie.

## 3. Bodemkwaliteit

Wanneer er permanent gewoond gaat worden dient er wel een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd te worden om te bepalen of de grond voldoet aan de eisen om er permanent te wonen. Deze eisen zijn anders dan voor recreatief wonen.

## 4. Omgevingskwaliteit

Nabij de planlocatie liggen een aantal propaantanks op voldoende afstand om permanente woningbouw toe te staan. Er lijkt geen nadelige invloed op het gebied van externe veiligheid.

## 5. Natuur

Vanuit de N2000 gebieden lijkt geen hinder op permanente bewoning. Rondom de planlocaties liggen Natuur Netwerk Brabant locaties. De

invloed van de bestaande en de nieuwe activiteiten op het natuurnetwerk moet in kaart gebracht worden. Hiertoe kan een AERIUS berekening-gebruiksfase al een goed beeld geven.

Een AERIUS berekening-aanlegfase dient ook gedaan te worden wanneer er gebouwd gaat worden.

## 6. Water en watersystemen

Vanuit de Groenblauwe waardenkaart blijkt de planlocatie niet in of nabij groenblauwe waarden gelegen te zijn.

Vanuit de grondwaterstand blijkt grondwater gemiddeld op circa 1 meter diep te zitten.

De planlocatie heeft geen kans op overstroming volgens betreffende kaart.

## 7. Cultureel erfgoed

Nabij de planlocatie is geen rijksmonument gelegen. Schaluinen 14 is een gemeentelijk monument. Er wordt niet verwacht dat permanent wonen ipv recreatief wonen de monumentale waarden zullen aantasten. Met het aanwezige gemeentelijke monument hoeft geen rekening gehouden te worden bij de verdere ontwikkeling

De planlocatie ligt niet in een landschappelijk of stedenbouwkundig waardevol gebied. Vanuit de cultuur historische waardenkaart hoeft geen rekening gehouden te worden landschappelijke of stedenbouwkundige waarden.

Het plangebied ligt midden in het paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023 waarin de archeologische waarde is aangeduid. Vanuit de bestemmingsomschrijving zijn voorwaarden voor bouwactiviteiten gesteld. Een nader onderzoek in hoe verre de (bouw)activiteiten de archeologische waarde beïnvloeden is noodzakelijk bij bouwactiviteiten.

# 1. GELUID

De invloed van wegen op de omgeving bestaat naast het ruimtelijke vooral uit het geluid wat er van wegen afkomstig is. Vanuit de Omgevingswet dient er rekening gehouden te worden: geluid vanuit wegen kan overlast veroorzaken aan omwonenden.

Voraf aan een ontwikkeling is het daarom goed te weten welke (spoor)wegen er na bij de planlocatie liggen. Afhankelijk van het soort weg dienen er maatregelen getroffen te worden om er nabij te wonen bijvoorbeeld.

Onderscheid dient te worden gemaakt tussen Rijks- en provinciale wegen, Gemeente- en waterschapswegen, Hoofd en lokale spoorwegen en Industrieterreinen.

Voor elk van deze is een kaart toegevoegd met daarbij de planlocatie centraal.



**Plankaart: bestemming** (Bron: ruimtelijke plannen)

Spoorwegen geluidshinder gevende bestemmingen  
De planlocatie ligt op ruime afstand van spoorwegen en geluidshinder gevende activiteiten. Hier zijn geen invloeden op de planlocatie te verwachten.

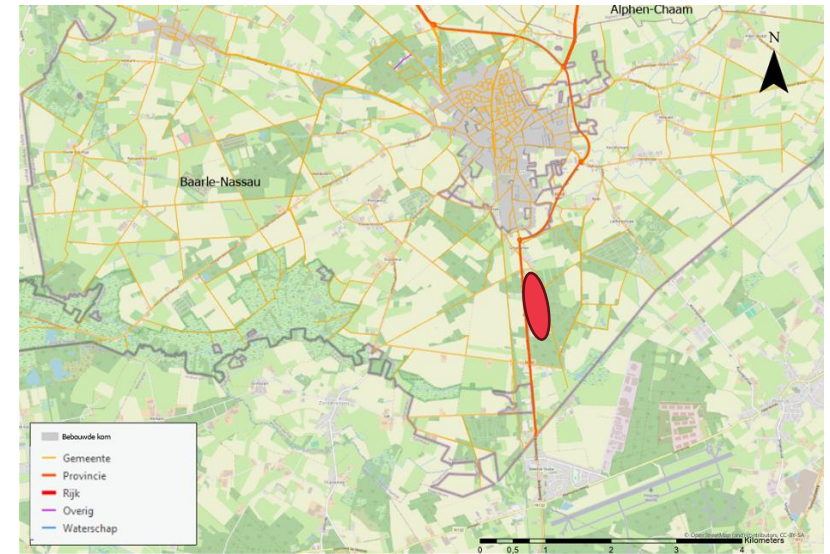
#### Wegen

De planlocatie ligt naast een provinciale weg en een gemeentelijke weg. Met beide dient rekening gehouden te worden in de ontwikkeling naar permanente bewoning. Permanente bewoning heeft meer overlast van wegen vanuit de normen dan recreatiewoningen. Dit kan betekenen dat er bouwkundige of landschappelijke maatregelen getroffen moeten worden.

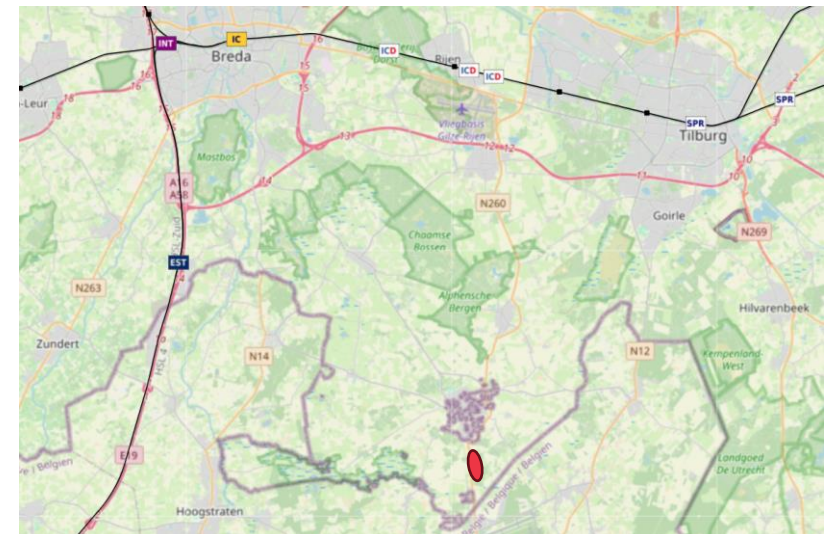
#### Advies:

Een nader akoestisch onderzoek is noodzakelijk om de invloeden van wegen te bepalen en mogelijke maatregelen te kunnen adviseren, om na uitvoering ervan er aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies, wanneer er permanent gewoond gaat worden op de planlocatie.

**Conclusie.** Een nader akoestisch onderzoek is noodzakelijk om de invloeden van wegen te bepalen en mogelijke maatregelen te kunnen adviseren, om na uitvoering ervan er aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies, wanneer er permanent gewoond gaat worden op de planlocatie.



**Wegvlakken** (Bron: Arcgis)



**Spoorwegen** (Bron: mwnn.nl)

## 2. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Vanuit de Omgevingswet zijn er voorschriften op welke afstand wonen mag ten opzichte van andere activiteiten. Het is voor de quickscan dus van belang om te weten welke activiteiten er zijn en mogen komen.

Hiervoor van belang is welke milieucategorie er nu is toegestaan het omgevingsplan.

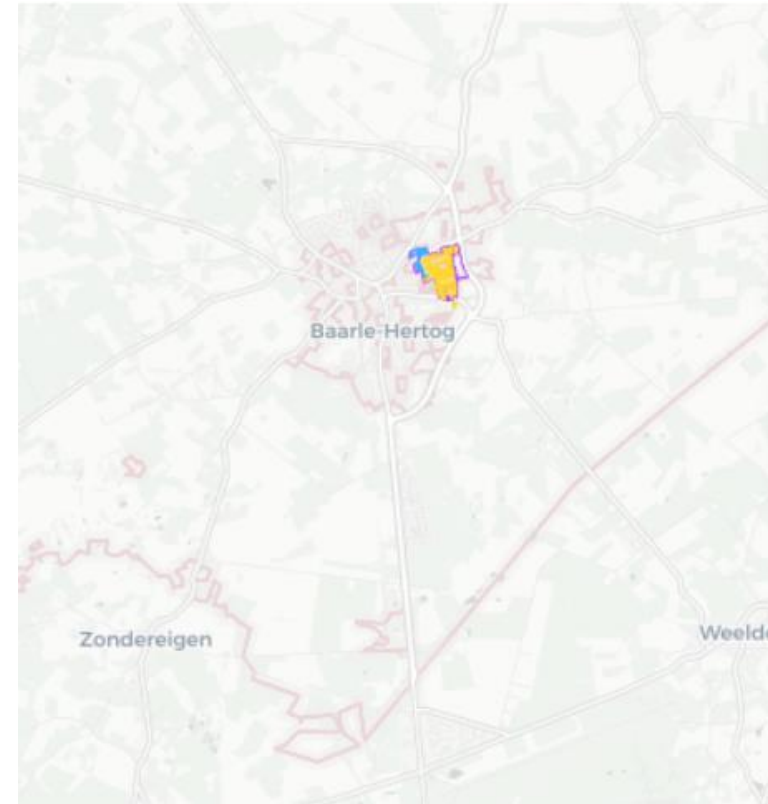
Als iets is toegestaan, maar er niet is, is de invloed er nu niet. Mogelijk kan deze invloed er wel komen in de toekomst. Daarom dienen zowel de mogelijke situatie al de werkelijke situatie verbeeld te worden.

Vanuit het bestemmingsplan, de plankaart bij 1. Geluid, is nabij de planlocatie agrarische activiteiten toegestaan. Permanente bewoning beperkt de mogelijkheden voor het uitoefenen van agrarische activiteiten. Een nader onderzoek is noodzakelijk om de invloeden en mogelijke beperkingen waarmee rekening gehouden moet worden in beeld te krijgen.

Nabij de planlocatie ligt in België vliegveld Weelde en op ruim een kilometer een industrieterrein. Voor het vliegveld is een nader onderzoek noodzakelijk in hoe verre dit vliegveld nog actief is en in welke mate.

**Conclusie.** Een nader onderzoek bedrijven en milieuzonering is noodzakelijk om de invloeden en mogelijke beperkingen waarmee rekening gehouden moet worden in beeld te krijgen.

Voor het vliegveld Weelde is een nader onderzoek noodzakelijk in hoe verre dit vliegveld nog actief is en in welke mate dit invloed heeft op de planlocatie.



### MILIEUCATEGORIE

Color by:

Sum(maxcat)

- 1,00
- 1,20
- 2,00
- 2,10
- 3,10
- 3,20
- 4,10
- 4,20
- 4,40
- 5,10
- 5,20
- 5,30
- 6,00

BEDRIJVENTERREINEN NL

Milieucategorieën (bron: [grondatabank.nl/voorbeeld-milieucategorie](http://grondatabank.nl/voorbeeld-milieucategorie))

# 3. BODEMKWALITEIT

Vanuit de Omgevingswet zijn provinciale ruimtelijke ordening regels middels de Omgevingsverordening vastgelegd.

Ontwikkelingen van stedelijke functies en mobiliteit dienen aan voorwaarden te voldoen, afdeling 5.5, artikel 5.57 van de omgevingsverordening. In paragraaf 5.2.6 staat vermeld, zie onderstaande:

Vanuit de Aardkundige waardenkaart blijkt de planlocatie niet in of nabij aardkundige waarden gelegen te zijn.

Wanneer er permanent gewoond gaat worden dient er wel een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen of de grond voldoet aan de eisen om er permanent te wonen. Deze eisen zijn anders dan voor recreatief wonen.

**Conclusie.** Wanneer er permanent gewoond gaat worden dient er wel een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd te worden om te bepalen of de grond voldoet aan de eisen om er permanent te wonen. Deze eisen zijn anders dan voor recreatief wonen.

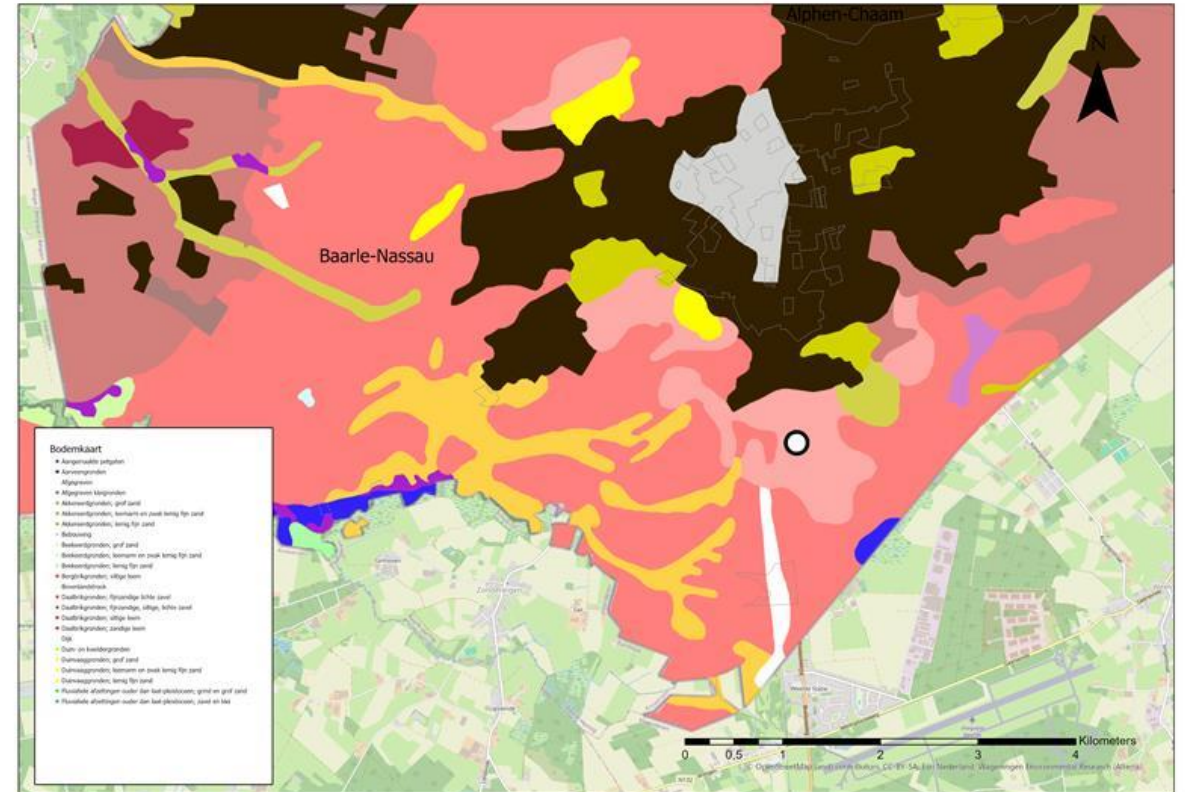
## Paragraaf 5.2.6 Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden

### Artikel 5.43 Aardkundige waarden

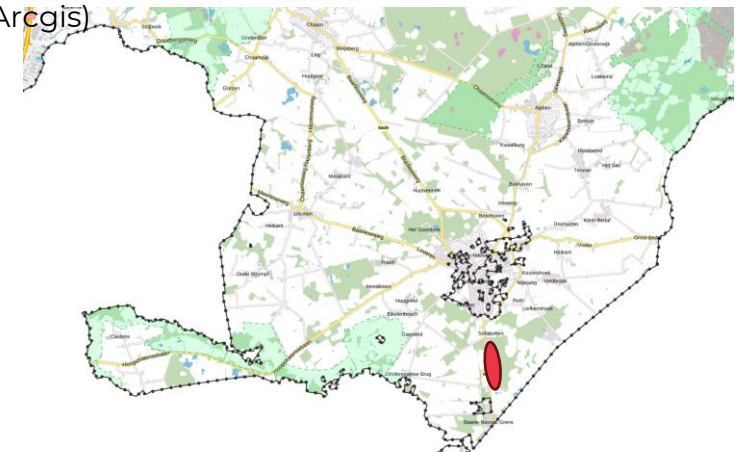
Een omgevingsplan ter plaatse van Aardkundige waarden :

- a. is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart;
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden bij bodemversturende activiteiten; en
- c. houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken en betreft daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.

**Bron: Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant**



**Aardkundige waarden** (bron: Arcgis)



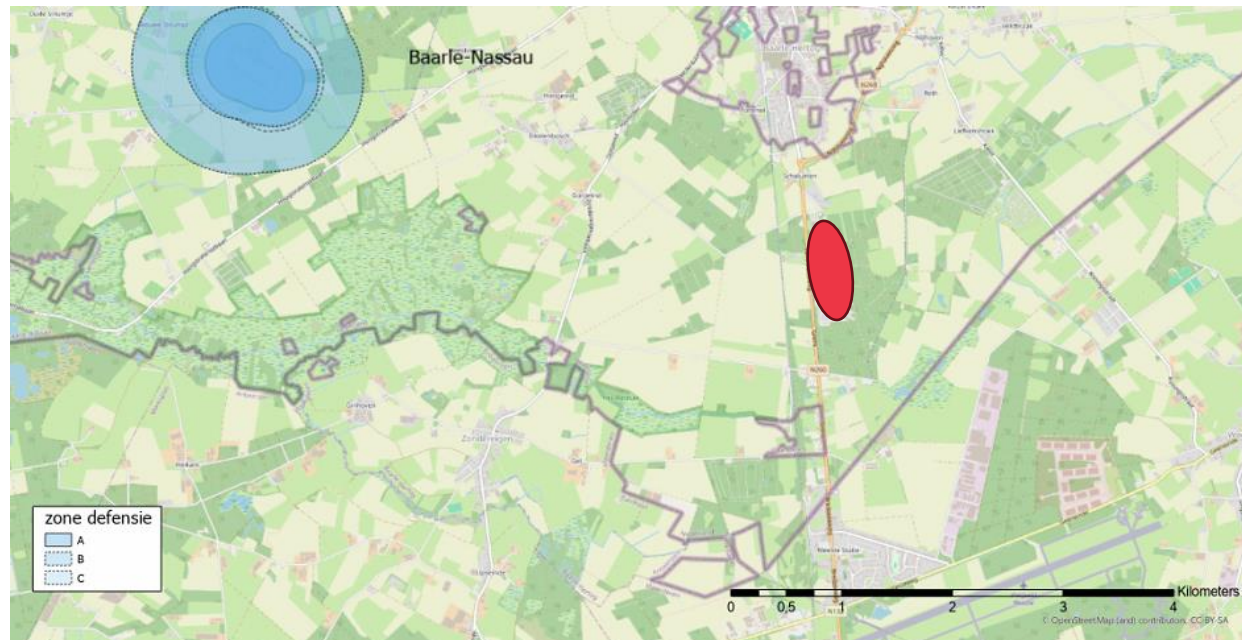
**Bodemkaart (onder)** (bron: tercera-ro.nl)

# 4. OMGEVINGSKWALITEIT

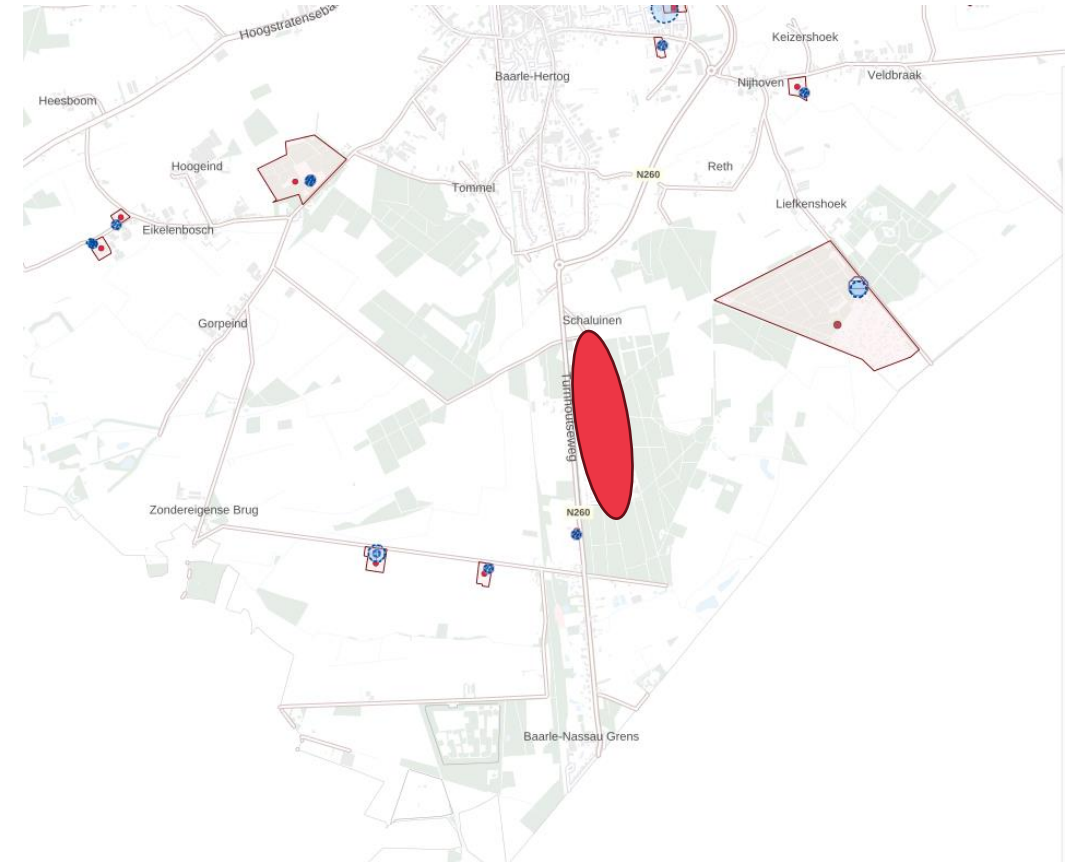
Risico-objecten zijn activiteiten die in meer of mindere mate gevaarlijk kunnen zijn naar de omgeving toe. Bijvoorbeeld een tankstation of ondergrondse brandstofleidingen.  
Het is van belang om te weten waar liggen ten opzicht van de planlocatie.

Nabij de planlocatie liggen een aantal propaantanks op voldoende afstand om permanente woningbouw toe te staan.

**Conclusie.** Nabij de planlocatie liggen een aantal propaantanks op voldoende afstand om permanente woningbouw toe te staan. Er lijkt geen nadelige invloed op het gebied van externe veiligheid.



Zone defensie (bron: Arcgis)



Externe veiligheid (bron: atlasleefomgeving.nl)

# 5. NATUUR

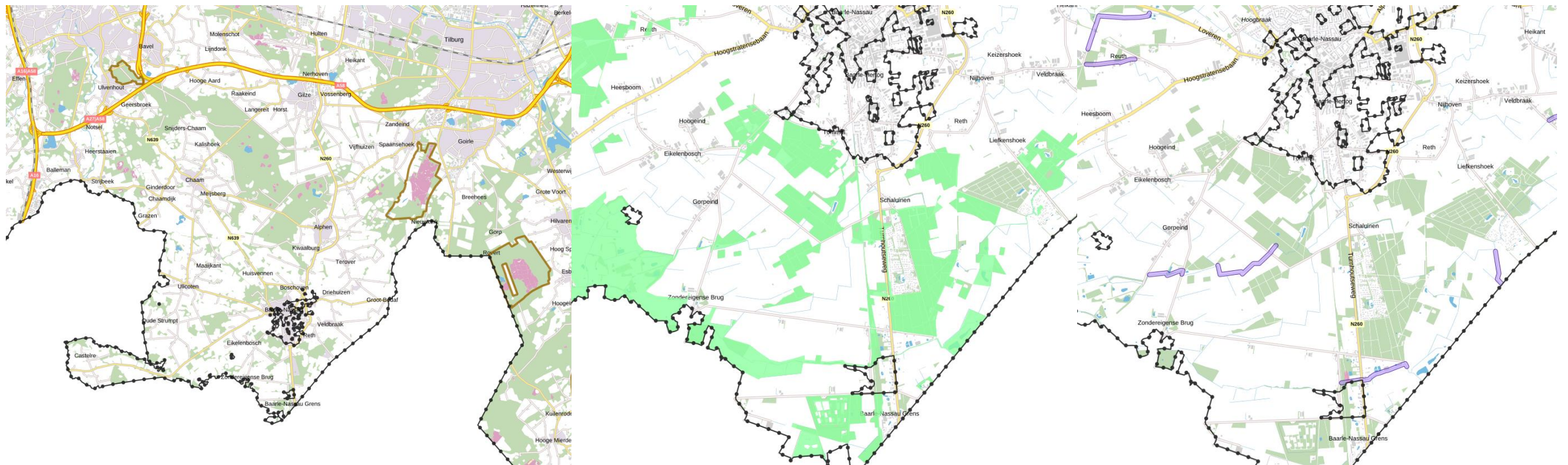
Natuur heeft een belangrijke rol binnen de ruimtelijke ordening. Er zijn gebieden aangeduid waarmee extra rekening gehouden dient te worden. Dit zijn Europees gezien de Natura 2000 gebieden.

Landelijk zijn waardevolle natuurgebieden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN) aangegeven.

De provincie Noord-Brabant heeft aanvullend nog een aantal gebieden aangeduid als waardevol middels Natuur Netwerk Brabant (NNB) gebieden. Deze is aanvullend op de NNN.

Rondom de planlocaties liggen Natuur Netwerk Brabant locaties. Activiteiten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk kunnen alleen worden toegelaten indien de gevolgen tijdig worden gecompenseerd, zodanig dat de kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het natuurnetwerk behouden blijven.

Hier ligt een opgave. Bestaande bebouwing zal geen nadelige gevolgen op het natuurnetwerk hebben, maar mogelijk wel de verandering van activiteiten.



Natura2000, Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzone (bron: tercera-ro.nl)

Recreatief gebruik is een andere vorm van gebruik dan permanente bewoning. De invloed van beide op het natuurnetwerk moet in kaart gebracht worden. Eventuele nadelige gevolgen moeten gecompenseerd worden. Denk bijvoorbeeld aan verkeersbewegingen, het aantal bewoners en de activiteiten van de bewoners. Hiertoe kan een AERIUS berekening al een goed beeld geven.

Een AERIUS berekening dient ook gedaan te worden wanneer er gebouwd gaat worden. Mogelijk nodig om de bungalows te laten voldoen aan de eisen van een reguliere woning.

Maar ook ingrepen in het terrein moeten beschouwd worden of er gevolgen zijn. Zoals de aanleg van kabels en leidingen, aanpassen van wegen, etc.

Voor alle berekeningen moet de uitkomst zijn dat de gevolgen idealiter verbeteren. Bij nadelige gevolgen moet een compensatie aangeboden worden. Hiertoe kan een deel van het plangebied als natuur worden ingericht en worden bestemd. Hieraan moet in het planontwerp rekening gehouden worden. Bijvoorbeeld de speelweide, zwembad of gezamenlijke ruimte hiervoor gebruiken. Soms kan een stook langs een weg, een “vlinderberm” voldoende zijn. Maar dit vergt wel goede afstemming met de gemeente en provincie.

**Conclusie.** Vanuit de N2000 gebieden lijkt geen hinder op permanente bewoning.

Rondom de planlocaties liggen Natuur Netwerk Brabant locaties. De invloed van de bestaande en de nieuwe activiteiten op het natuurnetwerk moet in kaart gebracht worden. Hiertoe kan een AERIUS berekening-gebruiksfase al een goed beeld geven.

Een AERIUS berekening-aanlegfase dient ook gedaan te worden wanneer er gebouwd gaat worden.

# 6. WATER EN WATERSYSTEMEN

Water en watersystemen houden Nederland leefbaar. Te nat en er kan niet op gebouwd of geleefd worden. Te droog maakt leven op het land onmogelijk. De balans tussen droog en nat is in vele regels en beleidsvormen vastgelegd.

Vanuit de Omgevingswet zijn provinciale ruimtelijke ordening regels middels de Omgevingsverordening vastgelegd.

Ontwikkelingen van stedelijke functies en mobiliteit dienen aan voorwaarden te voldoen. Zie paragraaf 5.2.6 hiernaast.

Vanuit de Groenblauwe waardenkaart blijkt de planlocatie niet in of nabij groenblauwe waarden gelegen te zijn.

Vanuit de grondwaterstand blijkt grondwater gemiddeld op circa 1 meter diep te zitten.

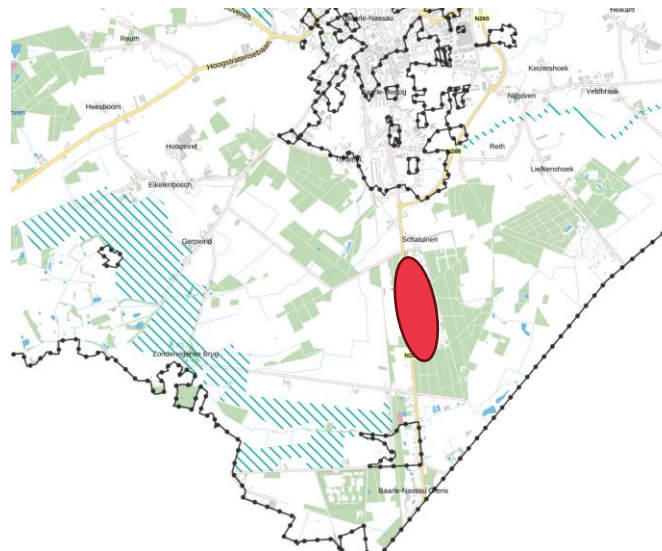
Wanneer er permanent gewoond gaat worden dient er wel een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen of de grond voldoet aan de eisen om er permanent te wonen. Deze eisen zijn anders dan voor recreatief wonen.

## Paragraaf 5.2.6 Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden

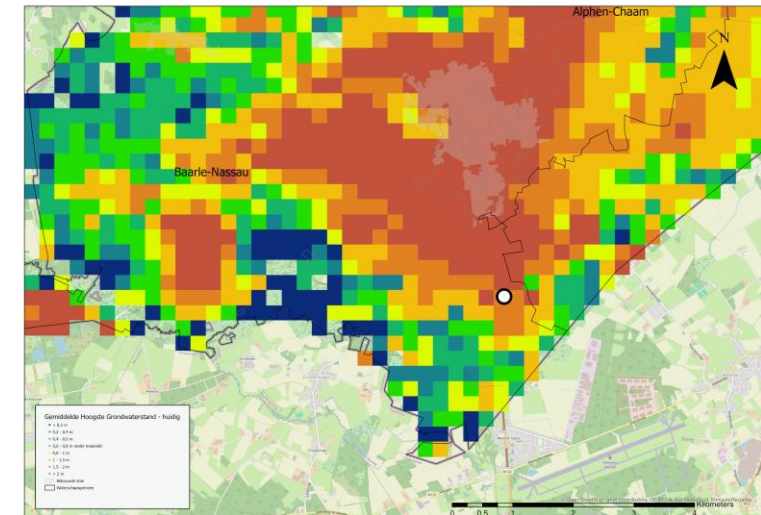
### Artikel 5.46 Groenblauwe waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden :

- strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame **ontwikkeling** van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende **ecologische waarden en kenmerken** , biodiversiteit en **landschappelijke waarden** en kenmerken;
- bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en
- bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en **ontwikkeling** van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.



**Groenblauwe waarden** (bron: tercera-ro.nl)



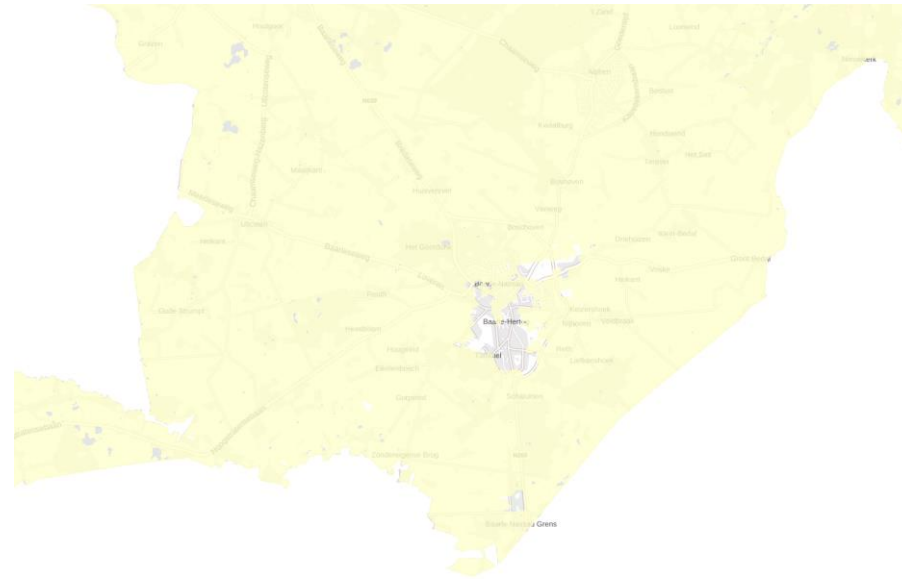
**Hoogste grondwaterstand** (bron: Arcgis)

De planlocatie heeft geen kans op overstroming volgens betreffende kaart, zie rechts.

**Conclusie.** Vanuit de Groenblauwe waardenkaart blijkt de planlocatie niet in of nabij groenblauwe waarden gelegen te zijn.

Vanuit de grondwaterstand blijkt grondwater gemiddeld op circa 1 meter diep te zitten.

De planlocatie heeft geen kans op overstroming volgens betreffende kaart. Dit omgevingsaspect voldoet.



#### Legenda:

Kans op overstroming

- Overstromt niet
- 1x per 100 000 jaar
- 1x per 1000 jaar
- 1x per 100 jaar
- 1x per 10 jaar
- Oppervlaktewater

Bron:

Rijkswaterstaat, 2022

**Overstromingskans** (bron: atlasleefomgeving)

# 7. CULTUREEL ERFGOED, LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Culturele, maatschappelijke en stedenbouwkundige waarden dienen te worden beschermd vanuit de ruimtelijke ordening.

Gebouwen en bouwwerken kunnen worden aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument.

Landschappelijke waardes worden cultuurhistorisch waardes gezien: het zijn landschappen die door mensen zijn aangebracht, in cultuur gebrachte natuur.

Vanuit de monumenten blijkt er nabij de planlocatie geen rijksmonument te zijn nabij de plan locatie.

Wel ligt er aan de Schaluinen 14, een gemeentelijk monument.

Er wordt niet verwacht dat permanent wonen ipv recreatief wonen de monumentale waardes zullen aantasten. Met het aanwezige gemeentelijke monument hoeft geen rekening gehouden te worden bij de verdere ontwikkeling.



**Rijksmonumenten** (bron: Arcgis)



**Gemeentelijke monumenten** (bron: monumenten.nl)

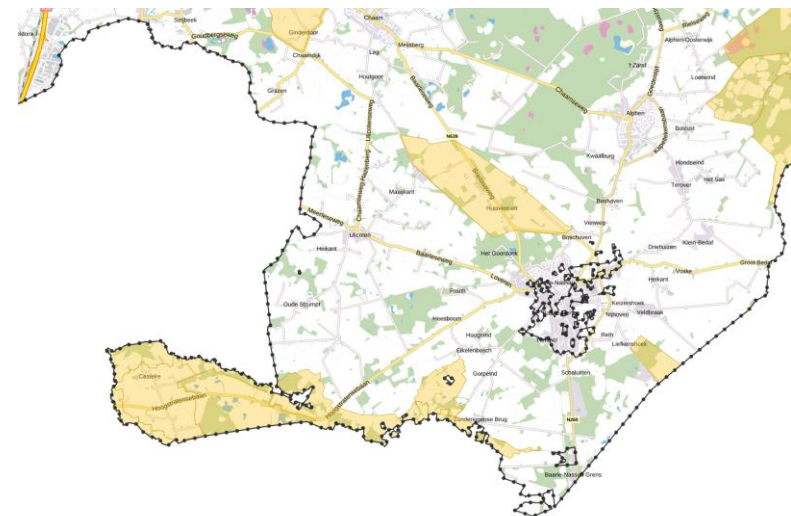
De planlocatie ligt niet in een landschappelijk of stedenbouwkundig waardevol gebied. Vanuit de cultuur historische waardenkaart hoeft geen rekening gehouden te worden landschappelijke of stedenbouwkundige waarden.

Wel ligt het plangebied midden in het paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023 waarin de archeologische waarde is aangeduid. Vanuit de bestemmingsomschrijving zijn voorwaarden voor bouwactiviteiten gesteld. Een nader onderzoek in hoe verre de (bouw)activiteiten de archeologische waarde beïnvloeden is noodzakelijk bij bouwactiviteiten.

**Conclusie.** Nabij de planlocatie is geen rijksmonument gelegen. Schaluinen 14 is een gemeentelijk monument. Er wordt niet verwacht dat permanent wonen ipv recreatief wonen de monumentale waarden zullen aantasten. Met het aanwezige gemeentelijke monument hoeft geen rekening gehouden te worden bij de verdere ontwikkeling

De planlocatie ligt niet in een landschappelijk of stedenbouwkundig waardevol gebied. Vanuit de cultuur historische waardenkaart hoeft geen rekening gehouden te worden landschappelijke of stedenbouwkundige waarden.

Het plangebied ligt midden in het paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023 waarin de archeologische waarde is aangeduid. Vanuit de bestemmingsomschrijving zijn voorwaarden voor bouwactiviteiten gesteld. Een nader onderzoek in hoe verre de (bouw)activiteiten de archeologische waarde beïnvloeden is noodzakelijk bij bouwactiviteiten.



**Cultuur-historische waardenkaart**  
(bron: tercera-ro.nl)

Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023  
Gemeente Baarle-Nassau  
bestemmingsplan  
ontwerp (2023-11-07)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

123627.5, 381319.9

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduiding  
overige zone - bos



**Archeologische waarde**  
(bron: ruimtelijke plannen)



Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

**GINDER**  
Brugstraat 1a  
5211 VS 's-Hertogenbosch  
T: 088 210 02 00  
E: [info@wijzijnginder.nl](mailto:info@wijzijnginder.nl)  
I: [wijzijnginder.nl](http://wijzijnginder.nl)

