

## Kern van het regionale ontwikkelkader verblijfsrecreatie in Noord-Holland Noord

### Werkafspraken tussen gemeenten

Het ontwikkelkader is het instrument waaraan de wenselijkheid van ontwikkelingen die vragen om wijziging van het omgevingsplan wordt getoetst door gemeenten in NHN. Naar aanleiding van de tussenevaluatie in 2023 is vastgesteld dat we dit instrument blijven gebruiken in de regio. In de praktijk hanteren we de volgende werkafspraken ten aanzien van het ontwikkelkader:

1. Alle initiatieven waarvoor een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan nodig is, en een substantiële regionale impact hebben op de verblijfsrecreatie en/of ruimte, worden door individuele gemeenten getoetst op basis van het ontwikkelkader. Dit betreffen initiatieven die vragen om nieuwvestiging, uitbreiding of herstructurering met de volgende omvang:
  - a. >25 ligplaatsen (of >125 slaapplaatsen indien eigen kampeermiddel/boot) in jachthavens, jaarplaatsen op campings of toeristische kampeerplaatsen op campings en waarvoor bestemmingsplanwijziging/verandering van het omgevingsplan nodig is;
  - b. >10 eenheden (of >40 slaapplaatsen in) recreatiewoningen en/of verhuuraccommodaties (al dan niet op het land of op het water), en waarvoor bestemmingsplanwijziging/verandering van het omgevingsplan nodig is;
  - c. >15 hotelkamers (of >30 slaapplaatsen in hotelkamers) en waarvoor bestemmingsplanwijziging/verandering van het omgevingsplan nodig is;
  - d. >15 bedden in een groepsaccommodatie en waarvoor bestemmingsplanwijziging/verandering van het omgevingsplan nodig is.
2. Om de diversiteit in de sector te behouden bevestigen we het 'nee, tenzij' principe ten aanzien van nieuw te vestigen parken met recreatiewoningen en verhuuraccommodaties. Nieuwe tweede woningen zijn nog altijd niet gewenst. Voor andere deelsectoren blijven we een 'ja, mits' houding aannemen.
3. We differentiëren in de beoordeling per deelsector (een nieuw hotel beoordeel je in technisch opzicht nu eenmaal anders dan een nieuwe jachthaven);
4. In de beoordeling maken we onderscheid tussen nieuwvestigingsplannen, herstructureringsplannen en uitbreidingsplannen (een compleet nieuw bungalowpark beoordeel je nu eenmaal anders dan de uitbreiding van een vakantiepark met 15 woningen);
5. We gebruiken de geüpdate Excel-tool om initiatieven die vragen om omgevingsplanwijziging en die passen binnen de definitie van regionale afstemming te toetsen.
6. We investeren in onze ambtelijke vaardigheden (door onderwijs en praktijkervaring) om het ontwikkelkader lokaal toe te passen;

## **Inhoudelijke ontwikkelprincipes**

Van iedere ontwikkeling die vraagt om omgevingsplanwijziging moet overtuigend onderbouwd zijn waarom deze van waarde is voor de regio. Daarom moet ieder initiatief aantoonbaar aansluiten bij de volgende leidende ontwikkelprincipes die in lijn liggen met de visie, en die het ontwikkelkader praktischer toepasbaar maken:

**1. Het initiatief bevordert differentiatie binnen de impactstraal van het initiatief.**

→ Praktische toepassing: accommodaties zijn bijvoorbeeld verschillend van omvang, luxe- en prijsniveau.

**2. Er is aantoonbaar voldoende vraag naar het initiatief, met, in het geval van uitponding, onderscheid tussen de koopmarkt en de huurmarkt.**

→ Praktische toepassing: het concept past goed binnen de marktgerichte deelregio, uit de concurrentieanalyse blijkt dat het aanbod onderscheidend is en het prijs-kwaliteitsniveau ten minste marktconform. De marktruimte is onderbouwd.

**3. Het initiatief draagt bij aan de leefbaarheid van de omgeving van het initiatief.**

→ Praktische toepassing: het merendeel van de centrumvoorzieningen is publiek toegankelijk of er zijn (onderbouwd) geen centrumvoorzieningen en er is voldaan aan de participatievereisten van de gemeente.

**4. Het initiatief draagt bij aan de circulaire doelen van de regio.**

→ Praktische toepassing: aangetoond wordt dat er wordt voldaan aan de normen van de gouden green key of diens rechtsopvolger.

**5. Het initiatief versterkt landschappelijke kwaliteiten van de locatie.**

→ Praktische toepassing: in het geval van recreatiewoningen bedraagt de accommodatiedichtheid maximaal 15 per hectare.

**6. Het initiatief beschikt over centrale bedrijfsmatige exploitatie.**

→ Praktische toepassing: in geval van uitponding is er een (concept)overeenkomst tussen ontwikkelaar en exploitant. In de koopovereenkomst staat dat eigenaren hun woning maximaal 8 weken per jaar zelf mogen gebruiken. De centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt verder geborgd middels bepalingen in de anterieure overeenkomst met kettingbeding en boeteclausule.

**7. Het initiatief beschikt over een financieel plan voor tijdens de exploitatiefase.**

→ Praktische toepassing: er zijn sluitende financiële begrotingen opgesteld en de gemeente heeft daar inzicht in gehad. Denk aan: exploitatiebegroting, financieringsbegroting, liquiditeitsbegroting, investeringsbegroting. Er is een risicoanalyse opgesteld.