

## Samenvatting Regionale visie en ontwikkelkader verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2030

In de visie streeft de regio Noord-Holland Noord er naar om in 2030 de meest vitale verblijfsregio van Nederland te zijn. Om te beoordelen of een nieuwe ontwikkeling, herstructurering en/of uitbreiding van bestaand aanbod gefaciliteerd kan worden, is in de geest van de visie, een ontwikkelkader opgesteld.

De visie levert de volgende producten op:

- Streefbeeld op verblijfsrecreatie NHN in 2030, met daarbij een vertaalslag van dit streefbeeld op het niveau van zeven marktgerichte deelregio's;
- Een uitnodigend ontwikkelkader dat bestaat uit een inhoudelijke checklist met samenhangende componenten op basis waarvan we nieuwe initiatieven toetsen;
- Input voor de programmatische aanpak ten aanzien van het verbeteren van de vitaliteit van verblijfsrecreatie.

### *Zeven leidende (ontwikkel)principes in de verblijfsrecreatie*

De visie geeft richting aan de verbetering van de vitaliteit van het bestaande en toekomstig aanbod. Op regionaal niveau moeten we, de regiogemeenten, ondernemers en (belangen)organisaties in NHN, met elkaar slimme keuzes maken om een vitale sector te zijn en te blijven. In de visie kiezen 'we' daarom voor zeven leidende (ontwikkel)principes in de verblijfsrecreatie:

1. **We werken samen aan een vitale verblijfsrecreatiesector.** Overheden, ondernemers en (belangen)organisaties in NHN hebben een gezamenlijk belang: een vitale verblijfsrecreatiesector. Daarom werken we nauw met elkaar samen; ieder vanuit zijn eigen rol.
2. **Ruimte voor onderscheidend aanbod.** We nodigen nieuwe verblijfsinitiatieven uit om met het beste van het beste plan te komen. We stimuleren innovatie om het onderscheidend vermogen van NHN, de marktregio en/of de locatie te vergroten. We hebben niets aan 'meer van hetzelfde' en 'middelmattige kwaliteit' is niet meer genoeg. Daarom hanteren we het uitgangspunt: 'wees onderscheidend in je segment' en 'toon je marktruimte aan'.
3. **We kiezen voor recreatief ondernemerschap bij nieuwe ontwikkelingen.** Nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen toetsen we op de kwaliteit van het recreatieve ondernemerschap. We willen voorkomen dat er nieuw verblijfsaanbod ontstaat waarbij de ondernemersprikkel ontbreekt. Daarom dwingen we af dat iedere nieuwe recreatieve chalet-en vastgoedontwikkeling beschikt over een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
4. **We versterken de omgeving (ruimtelijk en economisch).** Vitale verblijfsrecreatie versterkt de kracht van de omgeving waarin het ligt. Door ruimtelijke kwaliteit te produceren in plaats van te consumeren. Waar mogelijk verbinden we (nieuw te ontwikkelen) natuur en landschap met innovatieve verblijfsrecreatie.
5. **We hergebruiken waar mogelijk het bestaande aanbod.** We dagen nieuwe verblijfsinitiatieven uit om perspectiefrijke bestaande verblijfsrecreatielocaties en bebouwing te hergebruiken. Dat voorkomt verspilling van ruimte, middelen en vastgoed. Dit hergebruik betekent soms een uitbreidingsnoodzaak en/of herverkaveling om initiatieven rendabel te krijgen.
6. **We versterken het bestaande ondernemerschap.** We werken aan versterking van ondernemerschap via bestaande en nieuwe instrumenten gericht op: verbetering van managementvaardigheden, innovatie, investeren en marketing.
7. **We creëren nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod.** Waar mogelijk zorgen we ervoor dat niet-vitaal verblijfsaanbod een nieuwe functie met nieuwe waarde krijgt.

### *Marktgerichte deelregio's*

De analyse van 2016 introduceert zeven marktgerichte deelregio's, met eigen bezoeksredenen voor gasten, specifieke (landschappelijke) kernkwaliteiten en aanbodstructuren.

Regionaal worden daardoor grote verschillen duidelijk hoe de markt functioneert en hoe die zich ontwikkelt. De deelregio's vormen het inhoudelijke kader voor de onderbouwing van initiatieven en doorontwikkeling van de regio NHN. De deelregio's verdiepen de visie van NHN, zijn richtinggevend en nadrukkelijk niet op de kilometer begrensd.

De zeven marktgerichte deelregio's in NHN zijn:

1. **Strand:** strand tot duintop
2. **Zuidkust:** vanaf de duintop landinwaarts (Castricum t/m Petten)
3. **Noordkust:** vanaf de duintop landinwaarts (Sint Maartenszee t/m Huisduinen)
4. **Texel:** hele eiland
5. **Steden:** Medemblik, Enkhuizen, Hoorn, Schagen, Den Helder en Alkmaar
6. **Waterrijk:** tussen waterlijn en ca. 500 meter landinwaarts. Van Huisduinen tot Schardam (Waddenzee, IJsselmeer en Markermeer). Inclusief randen Amstelmeer, Uitgeestermeer, Alkmaardermeer.
7. **Agrarisch buitengebied:** overig

#### *Het ontwikkelkader*

Al langere tijd vragen verblijfsrecreatieondernemers om duidelijkheid van de (regionale) overheid bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven: "vertel me aan de voorkant hoe de gemeente mijn

initiatief en wens voor bestemmingsplanwijziging toetst". Naast meer duidelijkheid voor marktpartijen hebben ook gemeenten in Noord-Holland Noord (NHN) behoefte aan een meer eenduidige en marktgerichte toets. Het ontwikkelkader vormt de praktische vertaling van de regiovisie en biedt als meerwaarde dat:

- gemeenten nieuwe initiatieven en uitbreidingsplannen, vanuit een goede ruimtelijke ordening, effectief beoordelen op de economische meerwaarde (nut en noodzaak) en afstemmen in regioverband;
- het ontwikkelkader handvatten biedt voor een gedegen economische onderbouwing bij het wijzigen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten bij nieuwe verblijfsrecreatieve initiatieven en uitbreidingen.
- met het ontwikkelkader verblijfsrecreatieondernemers en ontwikkelaars duidelijkheid verkrijgen over beleids- en toetsingskader van de gemeente

#### **De principes van het uitnodigende ontwikkelkader**

In het ontwikkelkader zijn vier van de zeven leidende ontwikkel)principes uit de visie extra uitgelicht. Overheden, ondernemers, projectontwikkelaars en (belangen)organisaties in NHN zijn overtuigd dat bij nieuwe verblijfsinitiatieven en uitbreidingen, waarbij bestemmingsplanwijziging aan de orde is, deze principes cruciaal zijn om de meest vitale verblijfssector van Nederland te worden. De onderstaande principes zijn verwerkt in het ontwikkelkader verblijfsrecreatie:

1. **Ruimte voor onderscheidend aanbod.** We nodigen nieuwe verblijfsinitiatieven en uitbreidingsplannen uit om met het beste van het beste plan te komen. We stimuleren innovatie. We hebben niets aan 'meer van hetzelfde' en 'middelmatige kwaliteit' is niet meer genoeg. Daarom hanteren we het uitgangspunt: 'wees onderscheidend in je segment' en 'toon je marktruimte aan'. In het ontwikkelkader verblijfsrecreatie leggen we de lat hoog. We toetsen nieuwe initiatieven op drie componenten:

- i.versterking van de marktgerichte deelregio;
- ii.marktruimte die er is voor het concept;
- iii.economische haalbaarheid;

2. **We kiezen voor recreatief ondernemerschap bij nieuwe ontwikkelingen.** Vitaal ondernemerschap leidt tot bestedingen en werkgelegenheid. Nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen toetsen we daarom op het vermogen van het recreatieve ondernemerschap. Uitpodingen verkavelen zien we als een financieringsvorm van een recreatieve exploitatie . We willen voorkomen dat er nieuw verblijfsaanbod ontstaat waarbij de recreatieve ondernemersprikkel ontbreekt. Daarom dwingen we af dat iedere nieuwe recreatieve chalet-en vastgoedontwikkeling beschikt over een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Dit is met name van belang voor projecten met uitponding van kavels en opstallen. Doel hiervan is dat aanbodtoevoegingen plaatsvinden voor toeristisch-recreatief nachtverblijf. Dit zijn wisselende gasten (toeristisch recreatieve verhuurmarkt).

3. **We versterken de omgeving (ruimtelijk en economisch).** Vitale verblijfsrecreatie versterkt de kracht van de omgeving door ruimtelijke kwaliteit te produceren in plaats van te consumeren. We willen de (ruimtelijke) kwaliteit van verblijfsrecreatie behouden en verbeteren. Een lage bebouwingsdichtheid (bijv. 15% voor campings en bungalowparken) is daarom wenselijk. Nieuwe verblijfsrecreatie sluit in ieder geval aan bij het streefbeeld van de betreffende marktgerichte deelregio.

4. **We hergebruiken waar mogelijk het bestaande aanbod.** We dagen nieuwe verblijfsinitiatieven uit om perspectiefrijke bestaande verblijfsrecreatielocaties en bebouwing te hergebruiken. Dat voorkomt verspilling van ruimte, middelen en vastgoed (volgens het principe zuinig ruimtegebruik). Door met name in de intensieve kustzone en Wadden/IJsselmeer/Markermeer-kust zoveel mogelijk bestaande verblijfsrecreatie door-en her-te ontwikkelen komt een vernieuwingsslag op gang. Dit hergebruik betekent soms een uitbreidingsnoodzaak en/of herverkaveling om initiatieven rendabel te krijgen.

Het ontwikkelkader stelt dat ieder nieuw verblijfsinitiatief of uitbreiding, moet voldoen aan drie componenten:

1. **Regioversterkend:** het initiatief ligt in een uitstekende verblijfsomgeving en versterkt de kenmerken van de deelregio waarop zij georiënteerd is (inclusief ruimtelijke kwaliteit);
2. **Meerwaarde in de markt:** er is marktruimte voor het onderscheidende marktgerichte concept;
3. **Economisch haalbaar:** het initiatief is economisch haalbaar en heeft een langjarige focus op toeristisch-recreatieve exploitatie met voldoende ondernemersprikkel. Financiers weten dat hun investering rendeert omdat de toeristisch-recreatieve huurmarkt wordt aangesproken.