Voorbeeld / niveau	Status
Noord-Holland – Omgevingsverordening NH2022	Geldende provinciale regeling (actuele tekst geraadpleegd 8-9-2026)
Noord-Holland Noord – Handreiking Verroompottisering en juridische mogelijkheden gemeenten (2024)	Handreiking / juridische gereedschapskist; niet juridisch bindend. Opgesteld in opdracht van Provincie Noord-Holland, samen met Taskforce Vitale Verblijfsrecreatie NHN.
Noord-Holland Noord – Handleiding verbeterde borging bedrijfsmatige exploitatie (2020)	Juridische handleiding/modelteksten; niet juridisch bindend. Opgesteld door ZYPP Advocaten voor Ontwikkelingsbedrijf NHN namens regio Noord-Holland Noord.
Limburg – Wijzigingsverordening 2026 Omgevingsverordening Limburg	Voorstel van GS van 10 juli 2026; behandeling door PS voorzien op 25 september 2026. De regels zijn nog niet in werking. Na vaststelling en bekendmaking treden zij in beginsel de dag na publicatie in werking.

Veluwe / provincie Gelderland – Grip op Grond	Onderzoek/voorstellen voor verbetering wet- en regelgeving; geen bindend beleid
Drenthe – Omgevingsverordening, art. 3.23	Geldende provinciale regeling (actuele tekst geraadpleegd 8-9-2026)
Midden-Drenthe – Afwegingskader initiatieven verblijfs- en dagrecreatie (2025)	Gemeentelijk beleids-/afwegingskader; vastgesteld door B&W op 15-4-2025 en door de gemeenteraad op 20-5-2025. Geen provinciale instructieregel en geen rechtstreeks eigendomsverbod.

Groningen – Omgevingsverordening provincie Groningen / conceptactualisatie 2026	Geldende algemene provinciale instructieregels voor verblijfsrecreatie (art. 3.35-3.38) + door Groningen gedeelde conceptactualisatie 2026 in consultatie. Groningen geeft zelf aan geen specifieke provinciale regels/instrumenten te hebben die expliciet zijn gericht op opkoop, uitponding, verchaletisering of bedrijfsopvolging.
Overijssel – Handreiking regulering uitponding / provinciale ondersteuning	Handreiking en provinciale ondersteuningspraktijk; niet juridisch bindend. Aanvullend is vanuit provincie Overijssel een nog niet afgerond onderzoek naar ketenovernames gedeeld.
Zuid-Holland – Omgevingsvisie / beleid Toerisme en recreatie in balans	Geldend provinciaal beleid (Omgevingsvisie; geen zelfstandige bindende instructieregel voor alle genoemde onderdelen).
Zuid-Holland – Omgevingsverordening, art. 7.45g	Geldende provinciale instructieregel (actuele tekst geraadpleegd 8-9-2026).

Instrument(en)

Provinciale instructieregels in art. 6.24-6.25; daarnaast tijdelijke transformatiebepaling art. 6.26.

Publiekrechtelijk: omgevingsvisie, programma, omgevingsplan, omgevingsvergunning/BOPA-voorschriften, handhaving, voorkeursrecht (waar wettelijke voorwaarden gelden), exploitatievergunning en Bibob. Privaatrechtelijk bij grond-/contractpositie: kwalitatieve verplichting, kettingbeding, erfpacht en anterieure overeenkomst.

Modelregels voor omgevings-/bestemmingsplan en modelbepalingen voor anterieure overeenkomsten bij nieuwe parken, uitbreiding en herprofilering/herstructurering.

Voorgestelde provinciale instructieregels, met name art. 12.14 t/m 12.19: integrale beoordeling vrijetijdseconomie, zonering, heroverweging planvoorraad, wonen en tijdelijke huisvesting short-stay arbeidsmigranten.

Voorstellen voor aanvullend instrumentarium: uitponding reguleren, voorkeursrecht verbreden en verevening/afroming bij waardesprongen.

Provinciale instructieregel art. 3.23: levensvatbare langjarige bedrijfsmatige exploitatie als voorwaarde voor een nieuw vakantiepark of uitbreiding.

Afwegingskader voor nieuwe recreatie-initiatieven, herontwikkelingen en uitbreidingen; centrale bedrijfsmatige exploitatie; professionele managementorganisatie; beoordeling van exploitatievorm, toeristisch/eigen gebruik, financiële haalbaarheid, onderscheidend concept, regionale/landschappelijke meerwaarde en duurzaamheid.

Algemene provinciale instructieregels voor verblijfsrecreatie: verbod permanente bewoning in het buitengebied; 20%-grens bij uitbreiding; maatwerkmethode + erfinrichtingsplan bij nieuwvestiging en uitbreiding >20%; bedrijfsmatige exploitatie van recreatiebungalowparken. Daarnaast is in 2026 een conceptactualisatie van de Omgevingsverordening gedeeld.

Handreiking voor gemeenten met ruimtelijke instrumenten en voorbeeldteksten voor omgevingsplannen en anterieure overeenkomsten; bedrijfsmatige exploitatie/verhuurverplichting; exploitatievergunning als mogelijk aanvullend instrument; provinciale juridische scans van gemeentelijke omgevingsplannen op verzoek.

Beleidsmatige afweging van nieuw/uitbreidend aanbod; ruimtelijke kwaliteit en regionale behoefte/vitaliteit; verblijfsrecreatiepark gedefinieerd vanaf 25 recreatiewoningen; bedrijfsmatige exploitatie met businessplan; langjarige toeristische verhuur; 30%-richtlijn voor tweede-woninggebruik bij uitbreiding.

Instructieregel voor verblijfsrecreatieparken vanaf 12 recreatiewoningen: permanente bewoning en functiewijziging naar wonen uitsluiten, behoudens aangewezen uitzonderingsparken.

Doel / werking instrument(en)

Aangrijpingsmoment: bestaande én nieuwe verblijfsrecreatie. Gemeentelijke omgevingsplannen moeten kort verblijf borgen (hoofdverblijf elders). Voor reeds bestaande bedrijfsmatig geëxploiteerde parken en alle nieuwe verblijfsrecreatie moet bedrijfsmatige exploitatie worden gewaarborgd. In landelijk gebied moeten regionale afspraken/ambities worden geborgd. Art. 6.26 biedt uitsluitend in Noord-Holland Noord - Landelijk gebied een tijdelijke transformatieroute; het omgevingsplan daarvoor moet vóór 1-1-2027 zijn vastgesteld.

Omgevingsvisie/programma: vooraf beleidsrichting en gewenste productmix bepalen. Omgevingsplan: functies, typen en aantallen recreatieobjecten, permanente bewoning en bedrijfsmatige exploitatie juridisch begrenzen; een specifieke aanduiding kan omvorming van mobiele kampeermiddelen naar vaste recreatiewoningen tegengaan. Exploitatievergunning/Bibob: grip op exploitant en ondermijningsrisico. Kwalitatieve verplichting/kettingbeding/erfpacht: bij een grondpositie afspraken aan opvolgende eigenaren binden en versnippering beperken. Anterieure overeenkomst: als planologische medewerking nodig is afspraken maken over o.a. typen, aantallen en uitponding.

Drie doelen: permanente bewoning/oneigenlijk gebruik voorkomen, bedrijfsmatige exploitatie juridisch borgen en versnippering van eigendom tegengaan. De modelteksten combineren planologische borging van recreatief gebruik/exploitatie met contractuele afspraken wanneer de gemeente planologische medewerking verleent.

Grip op de gevolgen van markt- en vastgoedontwikkelingen: alleen kwalitatief, markttechnisch en ruimtelijk passende initiatieven; borging van toeristisch-recreatieve exploitatie; tegengaan van ongewenste uitponding en sluipende omvorming; activering van planvoorraad.

Overheden eerder een positie geven bij dreigende ongewenste ontwikkeling, negatieve effecten van eigendomssplitsing beter reguleren en een deel van waardestijging kunnen inzetten voor publieke/gebiedsdoelen. Dit zijn voorstellen, geen geldend instrumentarium.

Aangrijpingsmoment: wanneer een omgevingsplan nieuwvestiging of uitbreiding van een vakantiepark mogelijk maakt. Het plan moet een levensvatbare langjarige bedrijfsmatige exploitatie waarborgen, expliciet om permanente bewoning te voorkomen. In de toelichting wordt als mogelijke borging o.a. centraal beheer via een bedrijf of Vereniging van Eigenaren genoemd. Als een ontwikkeling al volledig binnen bestaande planologische rechten past, ontstaat door art. 3.23 niet vanzelf een nieuw beoordelingsmoment.

Aangrijpingsmoment: bij beoordeling van nieuwe plannen en vooral wanneer een initiatief niet binnen het omgevingsplan past en gemeentelijke planologische medewerking nodig is. Bij nieuwe bungalowparken of omzetting naar bungalowparken verlangt het kader een professionele managementorganisatie die gezamenlijke gronden, centrale voorzieningen, exploitatie en beheer organiseert. Het kader stuurt dus op de kwaliteit en exploitatie van de ontwikkeling ná een eventuele aankoop, niet op de aankoop zelf.

De regels sturen op recreatief gebruik, toeristische verhuur en ruimtelijke kwaliteit. Zij zijn niet als afzonderlijk anti-opkoop-, anti-uitpondings- of anti-verchaletseringsinstrumentarium vormgegeven. De maatwerkmethode betrekt onder meer landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit bij omvang, situering en inrichting.

Aangrijpingsmoment: vooral vóór of tijdens een planologische ontwikkeling/herstructurering. Door functies, typen/aantallen, bouwmogelijkheden en exploitatie vooraf scherp vast te leggen kan ongewenste omvorming een nieuw toestemmingsmoment vereisen. Anterieure afspraken kunnen worden benut wanneer planologische medewerking nodig is. De provinciale ondersteuning helpt gemeenten om kwetsbare of te ruime planregels tijdig te herkennen.

Aangrijpingsmoment: vooral nieuwvestiging, uitbreiding, herontwikkeling en intensivering. De provincie geeft voorkeur aan herontwikkeling/intensivering van bestaande locaties boven nieuwvestiging. Nieuwe recreatiewoningen worden alleen toegestaan in bestaande of nieuwe verblijfsrecreatieparken, gericht op langjarige toeristische verhuur en bedrijfsmatig beheer; trekkershutten kunnen als uitzondering buiten een park mogelijk zijn.

Beschermt de recreatieve functie en voorkomt dat recreatiewoningen zonder provinciaal maatwerk structureel als woning worden gebruikt of planologisch naar wonen worden omgezet.

Opkoop	Omvorming
Geen verbod op verkoop/opkoop van een park als geheel.	Geen generieke regel die per bestaand terrein typen/aantallen vastzet. Wel borging van kort verblijf; transformatie naar stedelijke functie is in NHN-landelijk gebied alleen onder specifieke voorwaarden mogelijk via art. 6.26.
De handreiking benadrukt dat verkoop zelf in beginsel een privaatrechtelijke transactie is. Voorkeursrecht kan in specifieke situaties een publieke aankooppositie geven, maar is geen algemeen verbod op opkoop.	Sterk relevant: omgevingsplan kan typen/aantallen en vaste versus mobiele recreatievormen nauwkeurig vastleggen; omvorming die niet past vereist dan planologische medewerking. Ook contractuele afspraken zijn mogelijk als de gemeente grond- of onderhandelingspositie heeft.
Niet gericht op het blokkeren van de verkoop van het gehele park.	Bij herstructurering kan via planregels en anterieure afspraken worden geborgd dat het terrein als recreatief bedrijf blijft functioneren en dat de ontwikkeling niet uitsluitend een vastgoedproject wordt.
Geen verbod op de verkoop of opkoop van een recreatiebedrijf of park als geheel. De provincie stuurt via de voorwaarden voor het toevoegen of wijzigen van planologische vestigingsmogelijkheden en via eisen aan exploitatie en uitponding.	Toevoeging of wijziging wordt breed opgevat: onder meer meer slaapplaatsen of eenheden, terreinvergroting, wijziging van recreatietype, seizoensgebonden naar jaarrond gebruik en herinrichting. Dit is niet categorisch verboden, maar vereist een integrale toets. Bij een nieuwe/gewijzigde kampeerfunctie mogen alleen mobiele kampeermiddelen worden toegestaan; vaste

Voorstel om voorkeursrecht breder inzetbaar te maken om eerder grip te krijgen op grondposities	Geen generieke omvormingsregel; focus ligt op grond- en eigendomsinstrumenten
Geen specifiek verbod op verkoop/opkoop van een park als geheel.	Geen generieke regel aangetroffen die typen/aantallen of de verhouding per bestaand terrein vastzet.
Geen verbod op de verkoop/opkoop van een bestaand park. De eigendomstransactie zelf wordt niet gereguleerd. Relevantie ontstaat wanneer na aankoop sprake is van een nieuw initiatief, herontwikkeling, uitbreiding of omzetting waarvoor gemeentelijke beoordeling/planologische medewerking nodig is.	Relevant bij herontwikkeling/omzetting. Het kader geldt expliciet voor herontwikkelingen en noemt bij nieuwe bungalowparken of omzetting naar bungalowparken eisen aan de exploitatie- en beheerstructuur. Ook wordt eigen gebruik kritisch beoordeeld; bij kans op toename daarvan kan het initiatief worden afgewezen.

Geen specifieke provinciale regel gericht op het blokkeren van verkoop/opkoop van een park als geheel. Groningen geeft zelf aan geen specifiek instrumentarium voor dit thema te hebben.	Indirecte sturing. Uitbreiding en nieuwvestiging zijn gekoppeld aan oppervlakte en ruimtelijke inpassing. De geldende regels bevatten geen generieke provinciale norm die per bestaand terrein typen/aantallen vastzet of verchaletisering rechtstreeks verbiedt.
De handreiking richt zich niet op het blokkeren van de verkoop van een park. Uit de gedeelde Overijsselse praktijk blijkt bovendien dat ketenovernames niet per definitie als ongewenst worden gezien; de overheid heeft vooral indirect invloed via ruimtelijke regels, exploitatie en fiscale/andere rijksinstrumenten.	Negatieve effecten van overnames en uitponding worden vooral via ruimtelijke instrumenten benaderd. Scherpe regels over recreatieve functie, typen/aantallen, maatvoering en exploitatie kunnen voorkomen dat omvorming zonder nieuw planologisch besluit kan plaatsvinden.
Geen rechtstreeks verbod op verkoop/opkoop van een bestaand park.	Beleid stuurt vooral bij nieuwvestiging, uitbreiding, herontwikkeling en intensivering op ruimtelijke kwaliteit, gebiedsidentiteit en vitaliteit van omliggend aanbod; geen algemene anti-omvormingsregel voor alle bestaande parken aangetroffen.
Geen verbod op verkoop/opkoop van een park als geheel.	Geen algemene regel tegen omzetting van kampeerplaatsen naar chalets/recreatiewoningen; de bindende regel grijpt aan op bewoning/functiewijziging naar wonen.

Uitponding

Geen expliciet generiek uitpondingsverbod in de huidige provinciale verordening.

Geen eenvoudige publiekrechtelijke totaaloplossing. De handreiking verwijst naar juridische literatuur waaruit volgt dat een verbod op uitponding niet in het omgevingsplan thuishoort en eerder via een anterieure overeenkomst moet worden geregeld. Wel kan bedrijfsmatige exploitatie ruimtelijk worden geborgd. Bij grondpositie noemt de handreiking daarnaast kettingbeding/erfpacht. Als ontwikkeling al in het plan past en de gemeente geen grond- of contractpositie heeft, zijn de mogelijkheden beperkter.

De handleiding bevat modelteksten om bij planologische medewerking contractueel een verbod op uitponding vast te leggen. Dit is iets anders dan een generiek publiekrechtelijk uitpondingsverbod.

Uitponding bij nieuwe initiatieven of uitbreidingen is in beginsel niet toegestaan. Uitzondering: centrale beslissingsbevoegdheid voor verhuur, beheer en onderhoud is geborgd én voor alle individuele recreatieverblijven geldt een verhuurplicht.

Voorstel om uitponding beter te reguleren en te verbinden aan beheer en gebruik

Geen expliciet provinciaal uitpondingsverbod in art. 3.23.

Uitponding wordt niet categorisch verboden. Het kader beschouwt eventuele uitponding/verkaveling uitsluitend als financieringsvorm ten dienste van wisselend toeristisch-recreatief nachtverblijf en niet als winstmaximalisatie van vastgoedontwikkeling. De centrale managementorganisatie moet de recreatieve exploitatie en het beheer borgen.

Geen specifieke provinciale regeling tegen uitponding door Groningen genoemd of in de geraadpleegde recreatieregels aangetroffen.

Uitponding als verdienmodel wordt in het gedeelde provinciale onderzoek als risico gezien. De handreiking geeft gemeenten instrumenten en voorbeeldteksten om negatieve effecten van uitponding te beperken; eigendomsoverdracht zelf blijft lastig rechtstreeks via het omgevingsplan te sturen.

Geen expliciet provinciaal uitpondingsverbod aangetroffen in deze beleidskeuze.

Geen expliciet uitpondingsverbod in art. 7.45g.

Bedrijfsmatige exploitatie

Ja. Omgevingsplannen moeten bedrijfsmatige exploitatie waarborgen voor reeds bestaande bedrijfsmatig geëxploiteerde parken en voor alle nieuw te vestigen verblijfsrecreatie.

Bedrijfsmatige exploitatie wordt als ruimtelijk relevant instrument genoemd om ook bij meerdere eigenaren één organisatie voor beheer/exploitatie te borgen. Dit voorkomt uitponding op zichzelf niet.

Kerninstrument. Modelbepaling: complex als één geheel bedrijfsmatig beheren/exploiteren; recreatief verblijf borgen en centrale verhuur organiseren. Doel is continuïteit van recreatieve exploitatie, ook op langere termijn.

Toeristisch-recreatieve bedrijfsmatige exploitatie en een toekomstbestendige ontwikkeling door een deskundige exploitant zijn voorwaarden. Bij uitponding is aanvullende borging van centrale zeggenschap en verhuurplicht vereist.

Niet de hoofdmaatregel; kwaliteit en beheer na uitponding zijn wel onderdeel van de probleemanalyse

Ja. Nieuwvestiging of uitbreiding kan alleen als het omgevingsplan een levensvatbare langjarige bedrijfsmatige exploitatie waarborgt, zodat permanente bewoning wordt voorkomen.

Sterke invulling. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen moeten beschikken over centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bij nieuwe/om te zetten bungalowparken worden gezamenlijke gronden, centrale voorzieningen, exploitatie en beheer bij één professionele managementorganisatie belegd; deze organisatie ziet toe op naleving door individuele woningeigenaren.

Wel als algemene verblijfsrecreatieregel. Een omgevingsplan voor een bestaand recreatiebungalowpark in het buitengebied of voor uitbreiding/nieuwvestiging moet bedrijfsmatige exploitatie waarborgen. Voor bestaande recreatiewoningen waarop niet reeds zo'n verplichting rust, geldt een uitzondering.

Bedrijfsmatige exploitatie/verhuurverplichting wordt als instrument genoemd om toeristisch gebruik en centraal beheer te borgen; hiervoor wordt ook verwezen naar de Noord-Holland-Noord-handleiding.

Nieuwe recreatiewoningen alleen in bedrijfsmatig beheerde verblijfsrecreatieparken. Een park heeft in het beleid een omvang van 25 recreatiewoningen of meer. De financiële haalbaarheid van de exploitatie wordt onderbouwd met een businessplan.

Art. 7.45g bevat geen zelfstandige CBE-eis; bedrijfsmatig beheer en toeristische verhuur zijn vooral in de Omgevingsvisie uitgewerkt.

Wat is concreet geregeld / voorgesteld?

1) toepassingsbereik bestaande én nieuwe verblijfsrecreatie; 2) uitsluitend kort verblijf met hoofdverblijf elders; 3) borging regionale ambities in landelijk gebied; 4) waarborg bedrijfsmatige exploitatie bij bestaande bedrijfsmatig geëxploiteerde parken en alle nieuwe verblijfsrecreatie; 5) tijdelijke voorwaarden voor transformatie van recreatieparken in Noord-Holland Noord - Landelijk gebied (planvaststelling vóór 1-1-2027).

De handreiking koppelt per ongewenst effect een set instrumenten. Voor traditionele camping → villapark: vooral omgevingsplan en, bij grondpositie, kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen/erfpacht. Voor uitponding: anterieure overeenkomst, kettingbeding of erfpacht; bedrijfsmatige exploitatie voor beheer/exploitatie. Voor ondermijning: exploitatievergunning en Bibob. Voor betaalbaarheid/diversiteit: vooraf productdifferentiatie, typen en aantallen in beleid/omgevingsplan.

Standaardtekstblokken voor gemeenten, waaronder bedrijfsmatige exploitatie, verbod permanente bewoning en afspraken tegen uitponding in anterieure overeenkomsten. De handleiding is bedoeld voor situaties waarin een nieuwe ontwikkeling, uitbreiding of recreatieve herstructurering planologische medewerking vraagt.

Nieuwe of gewijzigde mogelijkheden: actuele vraag-aanbodanalyse; passend binnen gemeentelijke visie; eerst benutten/overnemen bestaande locaties; toeristische exploitatie; toekomstbestendige exploitant; uitpondingsvoorwaarden; mobiele middelen op kampeerterreinen; vervaltermijn van drie jaar; regionale afstemming. Bestaande onbenutte planruimte moet vóór 1 januari 2032 worden heroverwogen, niet automatisch geschrapt.

Publicatie stelt drie verbeteringen voor: reguleren van uitponding, verbreden van voorkeursrecht op maatschappelijke gronden en verevening bij waardesprongen.

De provinciale instructieregel koppelt nieuwe/uitbreidende vakantieparken aan langjarige bedrijfsmatige exploitatie. Het instrument ziet primair op recreatief gebruik en voorkomen van permanente bewoning, niet op de eigendomstransactie zelf. Drenthe kent daarnaast art. 3.22 over functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen; dat betreft een ander type transformatie dan de camping/jaarplaats → huisjesontwikkeling waarop de Zeeuwse motie primair ziet.

Het kader toetst aan vijf ontwikkelprincipes: marktvergroting/onderscheidend aanbod, echte recreatieondernemers en langjarige CBE, ruimtelijke en sociaaleconomische bijdrage, hergebruik van bestaande verblijfsrecreatielocaties en duurzame ontwikkeling/exploitatie. De checklist vraagt o.a. om de juridische exploitatievorm, aandeel eigen gebruik versus toeristische verhuur, financiële haalbaarheid en regionale meerwaarde.

De geldende verordening bevat algemene recreatieregels: art. 3.35 (permanente bewoning), art. 3.36 (bungalowparken, 20%-grens/maatwerk), art. 3.37 (bedrijfsmatige exploitatie) en art. 3.38 (zelfstandige kampeerterreinen, 20%-grens/maatwerk). De in 2026 door Groningen gedeelde actualisatie is nadrukkelijk concept en kan nog wijzigen.

De praktische lijn is: risico's vooraf beperken in het omgevingsplan, contractuele afspraken benutten als planologische medewerking nodig is en gemeenten juridisch ondersteunen. De handreiking bevat voorbeeldteksten voor omgevingsplannen en anterieure overeenkomsten. Het nog niet afgeronde ketenonderzoek is alleen gebruikt voor de bestuurlijke nuance dat ketenovernames niet automatisch hetzelfde zijn als ongewenste uitponding of omvorming.

Een verblijfsrecreatiepark heeft in het beleid een omvang van 25 recreatiewoningen of meer. Bij bedrijfsmatige exploitatie wordt een businessplan gevraagd ter onderbouwing van de financiële haalbaarheid. Er is geen sprake van toeristisch-recreatieve verhuur als de accommodatie voor meer dan 30% als tweede woning wordt gebruikt of wordt ingezet voor deeltijd-/permanente bewoning, arbeidsmigranten of tijdelijke woningzoekenden; bij uitbreiding geldt 30% als richtlijn.

Een omgevingsplan voor een verblijfsrecreatiepark met 12 of meer recreatiewoningen sluit permanente bewoning of functiewijziging naar wonen uit, behalve voor parken die in de bijlage van de verordening zijn aangewezen. Voor niet-vitale parken bestaat via provinciaal maatwerk een afzonderlijke route.

Relevantie voor Zeeland / motie

Dit is het bindende Noord-Hollandse voorbeeld waar de motie expliciet naar verwijst. Vooral de provinciale borging van kort verblijf en bedrijfsmatige exploitatie bij (een deel van) de bestaande voorraad is relevant. Belangrijk: Noord-Holland verbiedt opkoop of uitponding niet rechtstreeks. De exacte meerwaarde ten opzichte van de Zeeuwse regels moet juridisch worden vergeleken.

Dit is precies de in de motie genoemde Handreiking Verroompottisering. De belangrijkste les is niet dat er één anti-opkoopinstrument bestaat, maar dat gemeenten vóór een overname/herstructurering hun omgevingsplan en eventuele contractuele positie scherp moeten hebben. Opvallend: de handreiking noemt voor provinciale instructieregels voorbeelden die expliciet op de Zeeuwse verordening zijn gebaseerd.

Relevant als praktische uitwerking van de in de motie genoemde centrale bedrijfsmatige exploitatie. Laat zien hoe gemeenten provinciale beleidsdoelen daadwerkelijk in planregels en overeenkomsten kunnen vertalen. Juridische toepasbaarheid van specifieke modelteksten onder de huidige Omgevingswet moet bij gebruik opnieuw worden beoordeeld.

Sterk voorbeeld van een samenhangend instrumentenpakket in plaats van één anti-opkoopregel. Voor Zeeland vooral bruikbaar voor: integrale kwaliteit- en markttoets, grip op zachte/harde planruimte, regionale afstemming, koppeling uitponding aan centrale exploitatie en verhuurplicht, duidelijke typering van kampeer- versus huisjesterreinen en een realisatietermijn. Juridische toepasbaarheid en proportionaliteit in de Zeeuwse context moeten afzonderlijk worden getoetst.

Relevant omdat het laat zien waar het huidige instrumentarium volgens gemeenten/provincie tekortschiet en welke wijzigingen op landelijk niveau worden bepleit. Niet rechtstreeks over te nemen als bestaande provinciale regel.

Relevant als vergelijkbaar provinciaal voorbeeld van borging van bedrijfsmatige exploitatie bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen. Het gemeentelijke afwegingskader van Midden-Drenthe is in v6 als afzonderlijk voorbeeld opgenomen, omdat dit een ander instrument en bestuursniveau betreft.

Relevant als gemeentelijk voorbeeld van hoe ongewenste gevolgen van opkoop kunnen worden begrensd zodra een herontwikkeling of omvorming een nieuw planologisch afwegingsmoment creëert. Het is géén anti-opkoopregel en werkt niet automatisch tegen wijzigingen die al volledig binnen bestaande planrechten passen. Voor transformatie van vakantieparken naar wonen zijn andere Midden-Drentse documenten meer direct relevant; dat is niet het kernvraagstuk van deze Zeeuwse motie.

Groningen is geen voorbeeld van specifiek provinciaal anti-opkoop- of anti-uitpondingsbeleid. Wel is het relevant als voorbeeld van algemene instructieregels waarmee toeristische exploitatie en ruimtelijke kwaliteit bij verblijfsrecreatie worden geborgd. Voor de motie is juist het onderscheid belangrijk tussen algemene recreatieregels en specifiek instrumentarium tegen opkoop, omvorming of uitponding.

Zeer relevant voor de motie omdat het onderscheid ondersteunt tussen de transactie zelf en de gevolgen ervan. De scherpste aandacht ligt bij uitponding als verdienmodel en onvoldoende planologische borging, niet bij iedere overname op zichzelf. De nog lopende onderzoeksresultaten zijn niet als vaststaand feit of juridisch instrument gepresenteerd.

Relevant als beleidsvoorbeeld voor langjarige toeristische verhuur, bedrijfsmatig beheer en onderscheid tussen toeristisch gebruik en tweede-woninggebruik. De 30% is een beleidsrichtlijn, geen op zichzelf staand provinciaal uitpondings- of opkoopverbod.

Relevant als bindende provinciale ondergrens ter bescherming van de recreatieve functie. Voor de Zeeuwse motie vooral aanvullend; het instrument adresseert niet rechtstreeks opkoop, uitponding of verchaletisering.

Bron

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR679213

https://vitaleverblijfsrecreatienhn.nl/wp-content/uploads/Handreiking-Opkopen-Verblijfsrecreatie-2024.pdf
https://onhn.nl/projecten/vitale-verblijfsrecreatie/

https://onhn.nl/projecten/vitale-verblijfsrecreatie/
https://expertisecentrumoverijssel.nl/wp-content/uploads/2022/02/Handleiding-verbeterde-borging-bedrijfsmatige-exploitatie.pdf

https://www.limburg.nl/onderwerpen/omgeving/omgevingsverordening-limburg/ | https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2026-5434.html |
https://limburg.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/42d6373 6-9782-4e55-8ad2-47af51920c77

https://www.vitalevakantieparken.nl/nieuws/publicatie-grip-op-grond-overhandigd-tijdens-congres-in-nijkerk-64A9AD.html

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705506

https://middendrenthe.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/9f64d684-bc81-4609-9f00-17bbdb1ea0ba?documentId=65727c91-fba5-4007-a364-7b4ac4014d7d&agendaItemId=3aff843f-c2eb-478a-86a5-b8350977e34d

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR706194
Bron: reactie provincie Groningen / conceptactualisatie Omgevingsverordening 2026 (in consultatie)

https://expertisecentrumoverijssel.nl/handreiking-regulering-vakantieparken/
https://expertisecentrumoverijssel.nl/wp-content/uploads/2024/02/240202-ECO-Handr-Uitponding-A4-V4-LR.pdf
Bron aanvullende nuance: reactie provincie Overijssel (2026)

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR719176

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR730926
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR719187

Gemeente	Opkoop
Noord-Beveland	Geen specifieke regeling
Hulst	Geen specifieke regeling
Sluis	Geen specifieke regeling
Kapelle	Geen specifieke regeling
Veere	Geen specifieke regeling

Borsele	Geen specifieke regeling aangetroffen in de geraadpleegde bronnen die verkoop/opkoop van een park als geheel verbiedt.
Goes	Geen specifieke regeling aangetroffen in de geraadpleegde bronnen die verkoop/opkoop van een park als geheel verbiedt.
Middelburg	De gemeente heeft in vijf relevante bestemmings-/omgevingsplannen geen specifieke regels aangetroffen om de verkoop of opkoop van recreatieparken tegen te gaan. Bij Waterpark Veerse Meer is in 2020 wel projectspecifiek
Reimerswaal	Geen specifieke regeling aangetroffen in de geraadpleegde bronnen die verkoop/opkoop van een park als geheel verbiedt.

Schouwen-Duiveland	Geen rechtstreeks verbod op verkoop/opkoop aangetroffen; de actuele Nota Verblijfsrecreatie stuurt vooral op de gevolgen van eigendomsoverdracht en op behoud van de recreatieve functie.
Terneuzen	Geen verbod op verkoop/opkoop aangetroffen. Wel kent de gemeente een afzonderlijk vergunningmoment wanneer de exploitant van een camping/recreatiepark met meer dan 35 recreatieve verblijfplaatsen wijzigt.
Tholen	Geen specifieke regeling aangetroffen in de geraadpleegde bronnen die verkoop/opkoop van een park als geheel verbiedt.

Vlissingen	Geen specifieke regeling aangetroffen in de geraadpleegde bronnen die verkoop/opkoop van een park als geheel verbiedt.

Omvorming	Uitponding
Voornemen: per verblijfsrecreatieterrein aantallen permanente en niet-permanente eenheden vastleggen	Geen specifieke regeling
In veel gevallen zijn type verblijfsrecreatie en aantallen planologisch vastgelegd; afwijking vraagt planologische procedure/BOPA	Geen specifieke regeling genoemd
Afhankelijk van bestaande planregels en of een nieuwe planologische procedure nodig is	Geen specifieke regeling genoemd
Kampeerfunctie en aantal standplaatsen zijn per camping vastgelegd; omvorming naar huisjespark lijkt daardoor niet zonder meer mogelijk	Geen specifieke regeling genoemd
Maximaal aantal permanente standplaatsen per terrein en minimaal 30% toeristisch kamperen	Expliciet verbod op uitponding: eigenaar van kampeerterrein moet eigenaar zijn van alle bijbehorende gronden

Terrein-/planspecifiek begrensd. Voor Stelleplas onderscheidt het plan recreatiewoningen en kampeerterrein; waar maximumaantallen op de verbeelding zijn aangeduid, gelden die maxima.	Geen generieke gemeentelijke uitpondingsregel aangetroffen in de geraadpleegde bronnen.
Planologisch gestuurd, maar geen generieke regeling aangetroffen die voor alle bestaande terreinen een vaste verhouding of type aanbod borgt. De voormalige Camping De Veerhoeve is via planvorming ontwikkeld tot vakantiepark VeerseKreek; recreatiewoningen buiten daarvoor aangewezen gronden vergden een	Volgens de gemeentelijke aanvulling is uitponding bij (agrarische) kampeerterreinen niet toegestaan. De exacte juridische grondslag en reikwijdte zijn in de aangeleverde informatie nog niet benoemd.
In Het Zilveren Schor, Oranjeplaat, Waterpark Veerse Meer, Waterpark Veerse Meer 2020 en Breeweg 't Zand zijn geen specifieke regels aangetroffen om omvorming tegen te gaan. Het kampeerbeleid bevat die regels evenmin. Het plan Waterpark Veerse Meer 2020 begrenst de ontwikkeling projectspecifiek op maximaal 887 recreatie-eenheden.	In de vijf onderzochte plannen zijn geen specifieke regels tegen uitponding opgenomen. Het Beleidsplan Toerisme Middelburg 2030 verbiedt uitponding wel bij nieuwe hotelontwikkelingen en uitbreidingsplannen voor hotels. Onder uitponding wordt daar verstaan: splitsing van het kadastrale hotelperceel of splitsing
De recreatieve functie is planologisch beschermd. Voor Buitenplaats Yerseke bestaat een uitsterf-/afbouwconstructie voor bestaand niet-recreatief gebruik, zodat recreatiewoningen uiteindelijk weer voor recreatief gebruik beschikbaar komen. Geen generieke type-/aantallenverhouding voor alle terreinen aangetroffen.	Geen generieke gemeentelijke uitpondingsregel aangetroffen in de geraadpleegde bronnen.

Sterk gemeentelijk beleid. Volledige omvorming van een regulier kampeerterrein naar een recreatiewoningenterrein is volgens de Nota alleen mogelijk bij terreinen met uitsluitend permanente standplaatsen. Opsplitsen van een kampeerterrein om slechts een deel om te vormen is niet toegestaan. Daarnaast is een eenmalige kleinschalige omzetting begrensd tot maximaal 10% van de standplaatsen en maximaal 25 eenheden.	Uitponding is beleidsmatig niet absoluut verboden, maar aan voorwaarden gebonden: eigendom en zeggenschap over het totale terrein moeten volgens de Nota na maximaal 30 jaar terugkeren naar de oorspronkelijke eigenaar en overeenkomsten moeten dezelfde einddatum kennen.
Planologisch en per terrein gestuurd. Voor Braakmankreek zijn recreatieve bestemmingen/vormen in het plan vastgelegd. Geen generieke gemeentelijke verhouding tussen typen recreatie-eenheden aangetroffen.	Geen generieke gemeentelijke uitpondingsregel aangetroffen in de geraadpleegde bronnen.
Planspecifiek begrensd. Voor Waterrijk Oesterdam geldt een maximum van 190 recreatiewoningen. Geen generieke gemeentelijke verhouding tussen typen recreatie-eenheden voor alle bestaande terreinen aangetroffen.	Geen generieke gemeentelijke anti-uitpondingsregel aangetroffen in de geraadpleegde bronnen.

Planologisch en per locatie gestuurd; geen generieke anti-omvormingsnorm of vaste verhouding toeristisch/permanent voor alle bestaande terreinen aangetroffen. Bij De Nolle vergden recreatie-eenheden buiten de daarvoor passende bestemming een planologische afwijking.	Geen generieke gemeentelijke uitpondingsregel aangetroffen in de geraadpleegde bronnen.

Bedrijfsmatige exploitatie

Geen aanvullende regeling

Geen aanvullende regeling

centrale bedrijfsmatige exploitatie is uitgangspunt en wordt als voorwaarde gehanteerd bij planologische procedures voor kwaliteitsverbetering. Voor bestaande terreinen geldt de verplichting niet generiek; in het bestemmingsplan is deze overgenomen waar zij eerder al gold.

Geen aanvullende regeling

Verplicht in omgevingsplan

Geen aanvullende generieke gemeentelijke verplichting tot centrale bedrijfsmatige exploitatie voor de bestaande voorraad aangetroffen.

Bij VeerseKreek is centrale bedrijfsmatige exploitatie expliciet betrokken bij de planologische/vergunningstechnische onderbouwing. Geen gemeentebrede aanvullende verplichting voor de volledige bestaande voorraad aangetroffen.

Het Beleidsplan Toerisme Middelburg 2030 stelt centrale bedrijfsmatige exploitatie verplicht voor nieuwe hotelontwikkelingen en uitbreidingsplannen. De borging vindt plaats via een anterieure overeenkomst voordat het plan in procedure wordt gebracht. Dit is geen generieke regeling

Geen aanvullende generieke gemeentelijke verplichting tot centrale bedrijfsmatige exploitatie voor de bestaande voorraad aangetroffen.

De Nota Verblijfsrecreatie schrijft centrale bedrijfsmatige exploitatie voor bij reguliere kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen.

Geen aanvullende generieke verplichting tot centrale bedrijfsmatige exploitatie aangetroffen. Let op: de APV-exploitatievergunning is een ander instrument en ziet op de exploitant, openbare orde en integriteit, niet op centrale toeristische verhuur in de ruimtelijke betekenis.

Voor Waterrijk Oesterdam staat in het geldende plan dat uitsluitend verblijfsrecreatie met een bedrijfsmatige exploitatie is toegestaan. Het actuele omgevingsprogramma wil bedrijfsmatige exploitatie en meerjarig beheer/onderhoud breder in het omgevingsplan borgen; dit is nog als beleids-/uitwerkingsopgave geformuleerd.

Geen aanvullende generieke gemeentelijke verplichting tot centrale bedrijfsmatige exploitatie voor de bestaande voorraad aangetroffen.

Wat is concreet geregeld / voorgenomen?

Per terrein vastleggen hoeveel permanente en niet-permanente eenheden zijn toegestaan, om vergunningsvrije omzetting naar permanente middelen tegen te gaan.

Planregels onderscheiden o.a. kampeerterrein, camperplaatsen, stacaravans en huisjes en leggen in veel gevallen aantallen vast.

Centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt toegepast bij bepaalde ontwikkelingen/kwaliteitsslagen en is in bestaande plannen behouden waar die verplichting al gold.

Twee campingterreinen; tijdelijk omgevingsplan staat verblijfsrecreatie met kampeermiddelen toe en legt per camping het aantal standplaatsen vast.

Verbod op uitponding, centrale bedrijfsmatige exploitatie, maximaal aantal permanente standplaatsen en minimaal 30% toeristisch kamperen.

Stelleplas: recreatiewoningen zijn alleen toegestaan in de daarvoor aangewezen zones en kampeermiddelen op het kampeerterrein; waar aangeduid gelden maximumaantallen. Permanente bewoning van recreatiegebouwen is niet toegestaan.

Naast de planspecifieke sturing bij VeerseKreek heeft de gemeente aangegeven dat uitponding bij (agrarische) kampeerterreinen niet is toegestaan. De juridische grondslag, het precieze toepassingsbereik en eventuele overgangssituaties moeten nog worden bevestigd.

De gemeente ziet momenteel geen grootschalige lokale casuïstiek rond opkoop, omvorming of uitponding van recreatieparken. Voor nieuwe of uitbreidende hotels geldt wel een gerichte beleidslijn: uitponding is verboden, centrale bedrijfsmatige exploitatie is verplicht en afspraken worden vooraf contractueel vastgelegd. Het beleid benoemt tevens het risico dat vastgoedgedreven ontwikkeling ten koste gaat van recreatieve waarde, beheer en exploitatie.

Gemeentelijk beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten sluit huisvesting op recreatieterreinen uit. Voor Buitenplaats Yerseke is bestaand afwijkend gebruik planologisch afgebouwd, met behoud/herstel van de recreatieve functie als uitgangspunt.

De Nota Verblijfsrecreatie 2024 bevat een samenhangend kader voor omvorming, uitponding en centrale bedrijfsmatige exploitatie en stuurt tevens op kwaliteitsverbetering binnen bestaande ruimte en eenheden.

APV Terneuzen: voor een camping/recreatiepark met meer dan 35 recreatieve verblijfplaatsen is een exploitatievergunning nodig. Bij overname van de exploitatie door een andere exploitant kan de vergunning worden ingetrokken/een nieuwe beoordeling nodig zijn. De actuele Bibob-beleidsregel koppelt hieraan een integriteitstoets.

Waterrijk Oesterdam: maximaal 190 recreatiewoningen, geen permanente bewoning en uitsluitend verblijfsrecreatie met bedrijfsmatige exploitatie. Het omgevingsprogramma toerisme en recreatie bevat daarnaast de beleidsrichting om bedrijfsmatige exploitatie en meerjarig beheer en onderhoud in het omgevingsplan op te nemen.

De Omgevingsvisie Vlissingen 2040 zet strategisch in op productdifferentiatie binnen de beschikbare groeiruimte. Planspecifieke regels en vergunningen bepalen vervolgens wat op een locatie is toegestaan.

Aanvulling op provinciale verordening?
Voor reguliere bestaande terreinen zou dit verder gaan dan de generieke provinciale regels over aantallen/verhoudingen.
Ja, voor zover typen en aantallen per terrein concreet zijn vastgelegd; dit is terrein-/planspecifiek.
Ja, voor zover de gemeentelijke planregels de kampeerfunctie en aantallen concreet vastleggen.
Ja, duidelijk. Vooral het expliciete uitpondingsverbod en de borging van de verhouding toeristisch/permanent gaan verder dan de generieke provinciale regels voor reguliere terreinen.

Ja, planspecifiek: toegestane recreatievormen en aantallen kunnen per terrein strakker zijn vastgelegd dan in de generieke provinciale regels. Geen algemene anti-opkoop- of anti-uitpondingsregel aangetroffen.

Ja, voor (agrarische) kampeerterreinen. Voor andere verblijfsrecreatieve terreinen blijft het aangetroffen beeld planspecifiek; geen algemene anti-opkoopregel vastgesteld.

Deels. Voor recreatieparken is geen algemene regeling aangetroffen. Voor nieuwe en uitbreidende hotels biedt Middelburg wel een relevant beleids- en contractueel voorbeeld voor het tegengaan van uitponding en het borgen van centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Ja, voor het beschermen van recreatief gebruik op specifieke terreinen. Geen aanvullende regeling aangetroffen die eigendomsoverdracht of uitponding als zodanig reguleert.

Ja, beleidsmatig duidelijk verdergaand dan de generieke provinciale basis: concrete voorwaarden voor omvorming en uitponding en een bredere inzet op centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Ja, in procedurele zin: er is een aanvullend gemeentelijk controlemoment bij wisseling van exploitant. Dit voorkomt een eigendomsoverdracht of uitponding niet als zodanig.

Ja, planspecifiek. Daarnaast bevat het actuele omgevingsprogramma een richting voor bredere borging, maar dit mag nog niet als generiek juridisch bindende regel voor alle bestaande terreinen worden gelezen.

Vooral strategisch/planspecifiek. Geen algemene gemeentelijke anti-opkoop-, anti-uitpondings- of aanvullende CBE-regeling voor de bestaande voorraad aangetroffen.

Status / aandachtspunt / bronstatus
Voorgenomen maatregel; implementatie vraagt vertaling van bestaande bestemmingsplannen naar het omgevingsplan en duurt meerdere jaren.
Problematiek speelt volgens gemeente beperkt; exacte borging kan per terrein verschillen.
Voor bestaande terreinen zonder bestaande exploitatieplicht en zonder nieuwe planologische procedure is de werking beperkt.
Geen specifiek gemeentelijk beleid; gemeente merkt op dat provinciale verordening al meerdere aanbevelingen uit Noord-Holland bevat.
Uitpondingsregel geldt niet voor situaties die vóór 1 mei 2026 al aanwezig waren.

Deskresearch, peildatum 7-9-2026. Actueel omgevingsplan en vastgesteld plan Stelleplas geverifieerd. Geen gemeentelijke reactie ontvangen; andere terreinen kunnen aanvullende planspecifieke regels kennen.

Gemeentelijke aanvulling Goes verwerkt. De grondslag en reikwijdte van het verbod op uitponding bij (agrarische) kampeerterreinen zijn nog te bevestigen. Overige informatie mede gebaseerd op actuele plan- en vergunningpublicaties voor VeerseKreek.

Directe reactie gemeente Middelburg verwerkt, inclusief inventarisatie van vijf plannen. Beleidsplan Toerisme Middelburg 2030 is geldend sinds 27 februari 2025. Hotelspecifiek beleid; geen generiek rechtstreeks bindende omgevingsplanregel voor bestaande recreatieparken.

Deskresearch, peildatum 7-9-2026. Actueel omgevingsplan, actuele beleidsregels en Raad van State-uitspraak over Buitenplaats Yerseke geverifieerd. Geen gemeentelijke reactie ontvangen.

Deskresearch, peildatum 7-9-2026. Definitieve Nota Verblijfsrecreatie 2024, vastgesteld 30-1-2025, en actueel omgevingsplan geverifieerd. Belangrijk: dit is gemeentelijk beleid; de directe juridische werking hangt af van vertaling in omgevingsplan, vergunning of overeenkomst.

Deskresearch, peildatum 7-9-2026. Actueel omgevingsplan, APV 2024 en Bibob-beleid 2026 geverifieerd; daarnaast hoofdlocatie Braakmankreek planspecifiek gecontroleerd. Geen gemeentelijke reactie ontvangen.

Deskresearch, peildatum 7-9-2026. Actueel omgevingsplan en omgevingsprogramma geverifieerd. Vaststelling Waterrijk Oesterdam officieel geverifieerd; exacte gebruiksregel gecontroleerd in een openbare kopie van het vastgestelde plan. Geen gemeentelijke reactie ontvangen.

Deskresearch, peildatum 7-9-2026. Actueel omgevingsplan, actuele Omgevingsvisie 2040 en officiële vergunningpublicatie De Nolle geverifieerd. Geen gemeentelijke reactie ontvangen.

Bronverificatie gemeenten – bijgewerkt 14 september 2026

Methodiek: per gemeente zijn actuele omgevingsplanbronnen, relevante locatie-/beleidsbronnen en ontva
gepresenteerd.

Gemeente	Bron / locatie	Juridische status
Borsele	Omgevingsplan gemeente Borsele	Actueel gemeentelijk omgevingsplan
Borsele	Bestemmingsplan Stelleplas – artikel 4	Vastgesteld bestemmingsplan, onderdeel tijdelijk omgevingsplan voor zover niet vervangen
Goes	Aanvullende reactie gemeente Goes over (agrarische) kampeerterreinen	Directe gemeentelijke informatie; onderliggende juridische bron nog niet meegeleverd
Goes	Uitwerkingsplan/vergunning VeerseKreek	Officiële plan- en vergunningpublicaties
Goes	Omgevingsvergunning VeerseKreek	Officiële vergunningpublicatie
Middelburg	Gemeentelijke inventarisatie van vijf bestemmings-/omgevingsplannen en kampeerbeleid	Directe gemeentelijke reactie op eigen planinventarisatie
Middelburg	Waterpark Veerse Meer – Raad van State 6 maart 2024	Onherroepelijk oordeel over bestemmingsplan Waterpark Veerse Meer 2020
Middelburg	Waterpark Veerse Meer – gemeentelijk voorkeursrecht 2020	Officiële bekendmaking; projectspecifiek instrument
Middelburg	Beleidsplan Toerisme Middelburg 2030	Geldend gemeentelijk beleidsplan sinds 27 februari 2025
Reimerswaal	Omgevingsplan gemeente Reimerswaal	Actueel gemeentelijk omgevingsplan
Reimerswaal	Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten 2023	Actuele gemeentelijke beleidsregel

Reimerswaal	Buitenplaats Yerseke / plan Kijkuit – Raad van State	Jurisprudentie over vastgesteld bestemmingsplan
Schouwen-Duiveland	Omgevingsplan gemeente Schouwen-Duiveland	Actueel gemeentelijk omgevingsplan
Schouwen-Duiveland	Nota Verblijfsrecreatie 2024	Definitief gemeentelijk beleid; vastgesteld 30 januari 2025
Terneuzen	Omgevingsplan gemeente Terneuzen	Actueel gemeentelijk omgevingsplan
Terneuzen	APV Terneuzen 2024 – exploitatievergunning recreatiepark	Actuele gemeentelijke verordening
Terneuzen	Bibob-beleidsregel 2026	Actuele gemeentelijke beleidsregel
Terneuzen	Bestemmingsplan Braakmankreek	Officiële planpublicatie
Tholen	Omgevingsplan gemeente Tholen	Actueel gemeentelijk omgevingsplan
Tholen	Omgevingsprogramma Strategische visie toerisme en recreatie	Actueel gemeentelijk omgevingsprogramma
Tholen	Waterrijk Oesterdam – vaststelling bestemmingsplan	Officiële bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan

Tholen	Waterrijk Oesterdam – artikel 5.4 openbare kopie vastgesteld plan	Openbare kopie van vastgestelde planregels, met verwijzing naar Ruimtelijkeplannen
Vlissingen	Omgevingsplan gemeente Vlissingen	Actueel gemeentelijk omgevingsplan
Vlissingen	Omgevingsvisie Vlissingen 2040	Actuele gemeentelijke omgevingsvisie
Vlissingen	De Nolle – omgevingsvergunning 2016	Officiële vergunningpublicatie

ıngen gemeentelijke aanvullingen verwerkt. Directe gemeent

Wat is hiermee geverifieerd?

Actuele gemeentelijke planlaag/versie.

Recreatiewoningen en kampeerterrein zijn onderscheiden; aangeduide maxima gelden; permanente bewoning recreatiegebouwen verboden.

Volgens de gemeentelijke aanvulling is uitponding bij (agrarische) kampeerterreinen niet toegestaan.

Voormalige camping is via planvorming tot vakantiepark ontwikkeld; recreatiewoningen buiten passende bestemming vergden afwijking; CBE is in vergunningonderbouwing betrokken.

Centrale bedrijfsmatige exploitatie expliciet betrokken in de ruimtelijke onderbouwing.

In Het Zilveren Schor, Oranjeplaat, Waterpark Veerse Meer, Waterpark Veerse Meer 2020 en Breeweg 't Zand zijn geen specifieke regels aangetroffen om opkoop, omvorming of uitponding tegen te gaan. Ook het kampeerbeleid bevat deze

Planmaximum 887 recreatie-eenheden en maximaal 822 recreatiewoningen/appartementen; permanente bewoning uitgesloten.

Gemeente heeft bij deze ontwikkeling voorkeursrecht toegepast.

Definieert uitponding bij hotels als splitsing van het kadastrale hotelperceel of splitsing in appartementsrechten. Voor nieuwe hotelontwikkelingen en uitbreidingen is uitponding verboden en centrale bedrijfsmatige exploitatie verplicht; vooraf wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Actuele gemeentelijke planlaag/versie.

Huisvesting arbeidsmigranten op recreatieterreinen uitgesloten; voor Buitenplaats Yerseke is afbouw van oud afwijkend gebruik beschreven.

Recreatieve bestemming en context van bestaand afwijkend gebruik bevestigd.

Actuele gemeentelijke planlaag/versie.

Concrete beleidsvoorwaarden voor omvorming, uitponding en CBE; o.a. geen gedeeltelijke omvorming door splitsing, kleinschalige omzetting max. 10%/25 eenheden en uitpondingsconstructies max. 30 jaar.

Actuele gemeentelijke planlaag/versie.

Exploitatievergunning verplicht voor camping/recreatiepark >35 verblijfplaatsen; vergunning is gekoppeld aan exploitant.

Bibob-toets bij aanvraag exploitatievergunning camping/recreatiepark >35 verblijfplaatsen.

Recreatieve bestemming van hoofdlocatie geverifieerd.

Actuele gemeentelijke planlaag/versie.

Beleidsrichting: bedrijfsmatige exploitatie en meerjarig beheer/onderhoud breder in omgevingsplan borgen.

Vaststelling plan en IMRO-status geverifieerd.

Max. 190 recreatiewoningen; permanente bewoning verboden; uitsluitend verblijfsrecreatie met bedrijfsmatige exploitatie.

Actuele gemeentelijke planlaag/versie.

Strategische inzet op productdifferentiatie binnen beschikbare groeiruimte.

12 recreatie-eenheden pasten niet rechtstreeks in geldend plan en vergden afwijking.

telijke informatie is als zodanig gemarkeerd. Beleidsregels en

Betekenis / beperking
Kapstok; concrete recreatieregels kunnen uit onderliggende plannen komen.
Planspecifiek; niet automatisch representatief voor alle terreinen.
Exacte juridische grondslag, reikwijdte en eventuele overgangssituaties nog laten bevestigen.
Voorbeeld toont planologische sturing én dat omvorming via procedure mogelijk kan worden gemaakt.
Niet aangemerkt als generieke gemeentebrede regel.
De problematiek heeft volgens de gemeente nog niet tot relevante lokale casuïstiek geleid. Hotelspecifiek beleid is afzonderlijk opgenomen.
Planspecifiek.
Historische/projectspecifieke toepassing; in tabel is geen uitspraak gedaan over huidige looptijd.
Hotelspecifiek beleids- en contractueel instrument. Geen generieke rechtstreeks bindende planregel voor bestaande recreatieparken.
Kapstok voor geldende regels.
Beschermt recreatief gebruik; regelt geen eigendomsoverdracht.

Planspecifiek.

Nota-beleid is niet automatisch gelijk aan rechtstreeks bindende planregel.

Beleidskader; juridische werking volgt via plan, vergunning en/of overeenkomst.

Kapstok voor planregels.

Ander instrument dan centrale bedrijfsmatige exploitatie in ruimtelijke zin.

Integriteits-/exploitantsturing; geen anti-uitpondingsregel.

Planspecifiek.

Kapstok voor geldende regels.

Nog niet gelezen als generiek bindende regel zolang niet vertaald.

Exacte gebruiksregels hieronder separaat gecontroleerd.

Exacte regel is geverifieerd in openbare kopie; bron is niet de officiële bekendmaking zelf.

Kapstok voor planregels.

Strategisch beleid, geen rechtstreeks bindende terreinregel.

Historisch locatievoorbeeld; toont planologische sturing, geen generiek beleid.

historische/projectspecifieke instrumenten worden niet als generiek bindende omgevingsplanregel

Bron (URL)	Peildatum
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696376/3	
https://www.borsele.eu/plannen/NL.IMRO.0654.BPSP2010-/NL.IMRO.0654.BPSP2010-9999/r_NL.IMRO.0654.BPSP2010-9999_artikel4.html	
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2021-22984.html	september 2026
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-238212.html	
https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@142281/202105093-1-r1/	september 2026
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-242823.html	
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR757792	
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696381	14-9-2026
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR685918/1	

https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@88326/201207065-1-r2/

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696475/

https://www.schouwen-duiveland.nl/fileadmin/Schouwen-Duiveland/Pdf/Beleidsstukken/Recreatie_en_economie/nota_verblijfsrecreatie_PDF-A.pdf

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696382/

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR708259/4

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR759425

https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2014-23944.html

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696385/2

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR761763/1

https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2015-23799.html

https://www.openbareverkoop.nl/webcontent/bijlage/486082/d3ddc5cffcd675cda8e81ef9bad13e622aa8908c

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696384

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR718774/1

https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2016-2793/1/bijlage/exb-2016-2793.pdf

Begrip
Opkoop
Omvorming
Uitponding
Bedrijfsmatige exploitatie
Bronstatus gemeentelijke inventarisatie
Peildatum landelijke voorbeelden v6
Kernbeeld landelijk

Betekenis
Verkoop van het park als geheel aan een andere eigenaar/investeerder.
Verandering van het type of de samenstelling van het recreatieve aanbod, bijvoorbeeld kampeerplaatsen naar chalets.
Afzonderlijke verkoop van gronden, kavels en/of recreatieobjecten aan verschillende eigenaren.
Borging dat recreatie-eenheden daadwerkelijk beschikbaar blijven voor toeristische/verblijfsrecreatieve exploitatie.
Waar een gemeentelijke reactie is ontvangen, is die herkenbaar als directe gemeentelijke informatie verwerkt. Voor gemeenten zonder reactie is het overzicht gebaseerd op actuele officiële bronnen: omgevingsplan, onderliggende plannen, officiële bekendmakingen en geldend gemeentelijk beleid.
8 september 2026. Statuslabels onderscheiden geldende regels, beleid/handreikingen en ontwerp/voorstel. Limburg is expliciet als nog niet geldend gemarkeerd en de openbare ontwerptekst moet vóór formeel gebruik tegen het uiteindelijke PS-besluit worden gecontroleerd. Midden-Drenthe is als afzonderlijk gemeentelijk voorbeeld toegevoegd; Groningen blijft onderscheiden tussen algemene recreatieregels en het
Nieuw tabblad met een voorlopige beleidsmatige synthese van de landelijke inventarisatie. Het tabblad bevat geen zelfstandige juridische conclusie en vervangt de bronrijen niet.

Waar gaat het vooral over?

Wie koopt het geheel?

Wat staat er / wat mag er komen?

Wie bezit wat?

Hoe wordt het gebruikt en verhuurd?

De formulering 'geen specifieke/generieke regeling aangetroffen' betekent dat zo'n regel niet is gevonden in de onderzochte bronnen; dit is geen absolute garantie dat voor

Voorkomt dat beleidskaders, handreikingen of ontwerpregels als geldend recht worden gelezen.

Helpt onderscheid maken tussen feiten uit bronnen en de analyse voor het vervolg.

Limburg – voorgestelde wijzigingen verblijfsrecreatie

Kernbeeld voor de Zeeuwse inventarisatie | stand 14 september 2026

Onderdeel	Wat Limburg voorstelt
Status	GS heeft het voorstel op 10 juli 2026 vastgesteld; PS behandelt het naar verwachting op 25 september 2026.
Integrale toets	Nieuwe én gewijzigde recreatieve mogelijkheden worden getoetst op kwaliteit, ruimte, actuele vraag en aanbod, gemeentelijke visie en toekomstbestendige exploitatie.
Bestaande locaties	Een initiatief moet motiveren waarom overname of gebruik van een bestaande recreatieve locatie niet mogelijk is.
Planvoorraad	Nieuwe planruimte krijgt een vervaltermijn van drie jaar. Onbenutte of niet meer gebruikte bestaande mogelijkheden worden vóór 1 januari 2032 heroverwogen.
Uitponding	In beginsel niet toegestaan bij nieuwe initiatieven en uitbreidingen.
Kampeerterreinen	Bij een nieuwe of gewijzigde kampeerfunctie worden alleen mobiele kampeermiddelen toegestaan.
Regionale afstemming	Een actueel positief resultaat van regionale afstemming is vereist, of er moet worden gemotiveerd waarom afstemming niet nodig is.
Short-stay	Tijdelijke huisvesting van short-stayarbeidsmigranten op een recreatieterrein kan maximaal tien jaar en alleen onder strikte voorwaarden, gekoppeld aan revitalisering of sanering.

Kernconclusie voor Zeeland

Limburg introduceert geen rechtstreeks anti-opkoopverbod. De provincie rich
locaties en planruimte benutten, regionale afstemming organiseren, uitpondi
Juist deze combinatie is voor Zeeland interessant als mogelijk pakket van pro

Bronnen en aandachtspunt

Officiële bronnen: Provincie Limburg – Wijzigingsverordening 2026; Provinciaal blad 2026, 5434; S

Belangrijke nuance	Waarom interessant voor Zeeland
Nog niet in werking. Definitieve tekst na PS-besluit en publicatie controleren.	Bruikbaar als actueel ontwerpvoorbeeld, nog niet als geldend recht.
Ook uitbreiding, typewijziging, seizoensverlenging en herinrichting gelden als wijziging.	Sluit aan bij het Zeeuwse kwaliteitskader en de behoefte om markt, planvoorraad en kwaliteit gezamenlijk te wegen.
Geen algemeen verbod op nieuwvestiging, maar een duidelijke voorkeursvolgorde.	Geeft een mogelijk instrument om eerst bestaande bedrijven en locaties te benutten.
Heroverwegen is niet hetzelfde als automatisch schrappen.	Interessant voor grip op harde, zachte en verborgen ontwikkelruimte.
Wel mogelijk als centrale zeggenschap voor verhuur, beheer en onderhoud én een verhuurplicht zijn geborgd. Vaste recreatieverblijven zijn niet volledig verboden, maar vragen een bewuste afzonderlijke planologische aanduiding en integrale toets.	Laat zien hoe de gevolgen van uitponding planologisch kunnen worden gereguleerd zonder eigendomsoverdracht zelf te verbieden. Voorkomt sluipende omvorming van een kampeerterrein naar een huisjespark.
De uitwerking is gekoppeld aan de Limburgse regionale bestuursafspraken.	Bruikbaar voorbeeld voor provinciale afstemming bij grootschalige of bovenlokale ontwikkelingen.
Geen generiek verbod; inkomsten moeten mede worden ingezet voor revitalisering/sanering en gemengd gebruik wordt beperkt.	Relevant als voorbeeld van tijdelijk ander gebruik met een expliciete einddatum en herstelperspectief voor het terrein.

ıt zich op de ruimtelijke en exploitatieve gevolgen: kwaliteit en marktvraag toetsen, bestaande ng alleen met centrale zeggenschap en verhuurplicht toestaan en sluipende omvorming voorkomen. vinciale ondergrenzen en gemeentelijke instrumenten.

Statenvoorstel G-26-020. Controleer na 25 september de definitief vastgestelde tekst en eventuele amendementen.