

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

**Datum**  
Zie verzenddatum linksonder

**Ons kenmerk**  
PZH-2024-848655499  
DOS-2024-0000614

**Uw kenmerk**

-

**Bijlagen**

-

Aan de gemeenteraad van Kaag en Braassem  
Postbus 1  
2370 AA ROELOFARENDVSVEEN

**Onderwerp**

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan  
Achter Vennemeer 3 en 5 Oud Ade

Geachte raad,

**Inleiding**

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 21 december 2023 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de Omgevingsvisie, Programma(s) en de Omgevingsverordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 10 mei 2023 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station  
Den Haag CS is het tien  
minuten lopen. De  
parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

**Zienswijze**

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

**Nieuwe recreatiewoningen**

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland, beleidskeuze Buitenstedelijke recreatieve ontwikkelingen, is opgenomen dat nieuwe recreatiewoningen alleen zijn toegelaten in een bestaand of nieuw verblijfsrecreatiepark. Dit om het risico op permanente bewoning van recreatiewoningen zoveel als mogelijk te voorkomen. Onder een verblijfsrecreatiepark wordt verstaan een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overéénkomstige inrichting en



juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf bedrijfsmatig te exploiteren. Ons beleid maakt een uitzondering voor trekkershutten. Dit zijn recreatiewoningen die qua aard en omvang niet gebruikt kunnen worden voor permanente bewoning. Deze kunnen bij uitzondering wel worden toegelaten buiten een verblijfsrecreatiepark. Het gaat hier niet om trekkershutten, hiervoor zijn de woningen te groot en voorzien van dezelfde voorzieningen als een reguliere woning.

Op basis van het bestemmingsplan en de toelichting daarop blijkt naar ons oordeel onvoldoende dat de nieuwe recreatiewoningen passen binnen deze beleidsdoelstelling en definitie voor verblijfsrecreatieparken. Het terrein heeft behalve de mogelijkheid tot verblijf geen uitgesproken recreatief karakter. Ook een wijze waarop de verhuur bedrijfsmatig wordt vormgegeven ontbreekt. Er zijn geen gemeenschappelijke voorzieningen, de woningen hebben slechts hun eigen voorzieningen. Tot slot wordt ons niet duidelijk wat er aan de recreatieve inrichting van de kavel wordt gedaan. Wij voorzien voor deze ontwikkeling geen langjarig verblijfsrecreatief perspectief. Het risico op toekomstig permanent verblijf is te hoog, deze ontwikkeling gaat dan ook in tegen onze beleidsdoelstelling voor het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen.

In aanvulling daarop. We weten dat de gemeente Kaag en Braassem bezig is met de handhaving op permanente bewoning van recreatiewoningen op bestaande verblijfsrecreatieparken en dat de gemeente deze strijdigheid onder meer wil oplossen met het legaliseren van deze permanente bewoning op enkele parken (ook aan het water). Onze Omgevingsverordening biedt ruimte om permanente bewoning op bestaande verblijfsrecreatieparken onder voorwaarden te legaliseren (artikel 6.10e; nu ZHOV artikel 7.45g). Eén van de voorwaarden is dat dit geen vervangingsvraag mag oproepen naar nieuwe recreatiewoningen elders. Met andere woorden, ons Omgevingsbeleid biedt in beginsel geen ruimte om enerzijds permanente bewoning op bestaande verblijfsrecreatieparken te legaliseren en anderzijds elders nieuwe recreatiewoningen toe te laten. Als de overweging van de gemeente is om permanente bewoning te legaliseren op enkele van de bestaande verblijfsrecreatieparken en daarmee deze recreatiewoningen permanent uit de markt wil halen, dan is dat naar ons oordeel moeilijk te verenigen met het toelaten van nieuwe recreatiewoningen elders, zoals met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. We verzoeken de gemeente dan ook om dit nader te motiveren.

### **Conclusie**

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.



Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,

Hoofd Beoordeling

*Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.*

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.