

Contact

06 - 83 94 99 97

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

Datum  
11 oktober 2022

Ons kenmerk  
PZH-2022-816863379  
DOS-2018-0004360

Uw kenmerk

Bijlagen

Gemeente Hellevoetsluis  
Postbus 13  
3220 AA Hellevoetsluis

Onderwerp  
Brief aan gemeente Hellevoetsluis

Geacht college,

Wij hebben vernomen dat u op korte termijn een besluit wilt nemen over het permanent wonen op het vakantiepark Città Romana. Met deze brief willen wij u meer duidelijkheid verschaffen over het provinciale beleidskader met betrekking tot mogelijkheden van permanente bewoning van vakantiewoningen in relatie tot de pilot Città Romana. Na een traject van meer dan twee jaar concluderen wij dat deze pilot, destijds bedoeld om in kaart te brengen hoe een toekomstbestendig Città Romana eruit zou kunnen zien, helaas lijkt te blijven hangen op onduidelijkheid rondom het vraagstuk rond permanente bewoning. Wij hopen dat deze brief het proces met Città Romana in een volgende fase kan brengen.

De gemeente en provincie hebben in de afgelopen maanden onder externe begeleiding tweemaal ambtelijk gesproken met vertegenwoordigers van Città Romana. Tijdens het eerste gesprek werd duidelijk dat de partijen met andere verwachtingen aan de pilot in 2019-2020 zijn begonnen. Naar wij hebben begrepen wilden de vertegenwoordigers van Città Romana met de pilot bezien hoe een omzetting van niet-permanent naar permanente bewoning kon plaatsvinden. De provincie is er breder, open en verkennend ingestapt. Voor de provincie was het een onderzoekspilot zonder concrete resultaatsverplichting. In de intentieovereenkomst wordt daarom gesproken over 'een analyse naar de mogelijkheden voor transformatie'. Voor de provincie is de pilot bovenal gestart om te verkennen hoe er met het vraagstuk van toekomstbestendige vakantieparken kan worden omgegaan. Destijds vormden de uitdagingen die in de provinciale marktverkenning 2018-2019 werden genoemd daarvoor de aanleiding, zoals verwevenheid met diverse vormen van huisvesting. Tijdens het tweede gesprek hebben de gemeente en provincie toegelicht waarom permanent wonen op Città Romana in gemeente Hellevoetsluis voor hen geen optie is. In de toekomstvisie van de nieuwe gemeente Voorne aan Zee wordt gesteld dat de gemeente ruimte wil geven aan groei van recreatie en toerisme. Het toestaan van permanente bewoning op het vakantiepark Città Romana past hier niet bij. De provincie heeft aangegeven dat permanent wonen niet past binnen het provinciale beleid. Wij zien Città Romana niet als problematisch

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.



park. In tegendeel, het is een aantrekkelijk en goed verzorgd park met luxe recreatiewoningen.

Ter ondersteuning van de pilot is door gemeente en provincie aan het onafhankelijke bureau ZKA de opdracht gegeven om de toekomstige mogelijkheden van het vakantiepark in beeld te brengen. Uit dit onderzoek bleek dat Città Romana onder voorwaarden toeristisch-recreatieve potentie heeft. Een beeld dat aansluit bij de door u gewenste ontwikkelrichting voor de kustzone.

#### Afwegingskader 'nee tenzij'

Tijdens de looptijd van de pilot is los van de pilot met Provinciale Staten (PS) gesproken over de mogelijkheden voor het toestaan van permanente bewoning van specifieke bestaande vakantieparken. Dit gesprek in PS resulteerde in een 'Nee, tenzij'-beleidslijn, met een uitgewerkt afwegingskader waarlangs specifieke casussen kunnen worden gelegd. Sindsdien heeft de provincie dit kader toegepast op een tweetal casussen in de gemeente Molenlanden en stemden Provinciale Staten in met het besluit voor het verlenen van de verruiming van de gebruiksmogelijkheden op die betreffende locaties in Molenlanden.

Dit afwegingskader is terug te vinden in de brief aan Provinciale Staten van 1 juni 2021 met het onderwerp 'Permanente bewoning recreatiewoningen' (ons kenmerk PZH-2021-776497457). Op grond van dit kader kunnen Gedeputeerde Staten een voorstel doen aan Provinciale Staten om bestaande vakantieparken wel of niet op de bijlage 'XI' van de provinciale Omgevingsverordening te zetten. Bijlage XI maakt onderdeel uit van het nieuwe artikel 6.10e in onze Omgevingsverordening bij de Herziening Omgevingsbeleid 2021. Dit artikel luidt:

#### ***Artikel 6.10 e Permanente bewoning recreatiewoningen***

*Een bestemmingsplan voor een verblijfsrecreatiepark met een omvang van 12 of meer recreatiewoningen, sluit permanente bewoning of functiewijziging naar wonen uit. Uitzonderd hiervan zijn de verblijfsrecreatieparken die zijn opgenomen in bijlage XI.*

Voor ons afwegingskader is het essentieel dat er binnen de betreffende gemeente draagvlak is om recreatiewoningen permanent te laten bewonen. Het doorlopen van het afwegingskader is simpelweg niet mogelijk én wenselijk zonder medewerking en draagvlak van de desbetreffende gemeente. Gezien uw voornemen lijkt daar geen sprake van te zijn.

Echter, ook al zou wel kunnen worden gerekend op medewerking en draagvlak van de betreffende gemeente, dan nog wordt aan twee belangrijke criteria vanuit Provinciale Staten waaraan omzetting van vakantieparken moet voldoen, niet voldaan. In Città Romana wordt er niet langdurig en aantoonbaar in een substantieel aandeel (zo'n 70%) van het totaal aantal eenheden permanent gewoond. Er zijn nu 96 eenheden van de totaal 263 (< 40%) waarin vooral zonder persoonsgebonden vergunning wordt gewoond. Daarbij komt dat dit aantal pas zeer recentelijk, sinds de start van de pilot, verder is toegenomen. Gelet op eerdere onderzoeken en de ambitie van de nieuwe gemeente om toerisme en recreatie te laten groeien, verwachten wij wel een vervangingsvraag naar recreatiewoningen als in Città Romana permanent wonen wordt mogelijk gemaakt.

### Conclusie

Sinds de start van de pilot is er zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk veel over permanente bewoning op vakantieparken gesproken. De inzichten die zijn verkregen, onder andere vanuit de pilot Città Romana, hebben geleid tot verdere beleidsontwikkeling binnen onze provincie. Daaruit kunnen we concluderen dat permanente bewoning op het vakantiepark Città Romana niet past binnen het nieuwe beleid van de provincie. De provincie kan de gemeente Hellevoetsluis dan ook steunen in haar voornemen om permanente bewoning op Città Romana niet mogelijk te willen maken.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
wnd. secretaris,                                      voorzitter,

ir. J.C. van Ginkel MCM                              drs. J. Smit

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