



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Gedeputeerde Staten

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Datum  
Zie verzenddatum linksonder  
Ons kenmerk  
PZH-2021-783896825  
DOS-2018-0004360

Provinciale Adviescommissie Leefomgevingskwaliteit  
(PAL)

Postbus 90602  
2509 LP Den Haag

Onderwerp

Reactie GS op PAL advies Omgaan met permanente  
bewoning op vakantieparken

Geachte

Op 11 augustus 2021 ontvingen wij het advies van uw commissie over het omgaan met permanente bewoning op vakantieparken door de provincie Zuid-Holland. In deze brief gaan wij in op uw advies en geven wij onze eerste reactie hierop.

Allereerst bedanken wij de commissie voor dit ongevraagde advies over dit onderwerp, als ook de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK) Noël van Dooren, die een aanvullende reactie op uw advies heeft gegeven. Het onderwerp permanente bewoning van recreatiewoningen staat momenteel in de belangstelling en is beleidsmatig in doorontwikkeling. Het advies van de commissie kan daaraan een waardevolle bijdrage leveren.

Uw commissie adviseert om de maatwerk mogelijk te maken voor specifieke gevallen van permanente bewoning. Daarbij adviseert de commissie om de afweging, of permanent wonen mogelijk is, regio specifiek in Zuid-Holland te maken en daarbij als provincie regio specifiek een gericht basisvertretpunt met een select aantal aandachtspunten te gebruiken.

In de brieven van GS aan PS van 30 juni 2020 en 1 juni 2021 is de provinciale insteek beschreven hoe het college in het vervolg om wil gaan met de thematiek van permanente bewoning van recreatiewoningen. Zoals u zelf in de begeleidende brief bij het advies al schetst sluit uw advies in grote lijnen aan op de voorgenomen insteek van het college.

### *Uw advies op hoofdlijnen:*

In het advies schetst uw commissie dat in praktijk recreatiewoningen soms worden gebruikt voor permanente bewoning. Het lijkt in sommige gevallen niet realistisch om op plekken waar dit gebeurt nog terug te gaan naar een puur toeristisch-recreatieve voorziening. Daarom adviseert u de provincie voor sommige gevallen legalisatie van permanent wonen onder voorwaarden mogelijk te maken, om zoals uw commissie schetst; de kans op verdere verloedering en

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



achteruitgang zonder toeristisch-recreatief perspectief tegen te gaan. Uw commissie doet hiervoor een aanzet voor een provinciaal afwegingskader voor de benadering van dit vraagstuk. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de te hanteren benadering per verschillende toeristisch-recreatieve regio in Zuid-Holland: *'Nee' in marktgebieden aan Hollandse Kust en Deltakust; 'Nee, tenzij' in Stedelijk Zuid-Holland en R'dam-Den Haag; en 'Ja, mits' in Deltagebied en Landelijk Zuid-Holland.* Hiervoor stelt de commissie voor om gebruik te maken van de regionale marktindeling ontwikkelt door bureau ZKA, in het ZKA-rapport Marktverkenning Verblijfsrecreatie Zuid-Holland uit 2018. Een verkenning die destijds in opdracht van de provincie is opgesteld en met Provinciale Staten is besproken.

De PAL stipt ook aan dat inzicht in de exacte omvang van het vraagstuk een zeer lastig punt betreft. Registratie gebeurt veelal niet of beperkt omdat permanent wonen in veel gemeenten niet legaal is. De informatiepositie van gemeenten is vaak beperkt.

De PARK onderschrijft het PAL-advies voor het maken van een brede integrale afweging. Hij stelt daarbij voor om als aanvulling concreet in beeld brengen wat (de legalisering van) permanente bewoning betekent, en hoe de mogelijke meerwaarde daaruit breed maatschappelijk zou kunnen worden benut. Dit via een verkenning op basis van een concrete casus, ook om voorbeeldantwoorden te creëren wat wel en niet wenselijk is. Daarvoor gebruikt hij soortgelijke acties op gebied van windmolens en zonnevelden als referentie.

*Eerste reactie GS:*

Al lange tijd heeft de provincie Zuid-Holland een helder standpunt: Omzetting van recreatiewoningen naar permanente bewoning ziet de provincie als onwenselijke ontwikkeling. Belangrijke aanleiding hiervoor is, zoals de PARK Noël van Dooren het in zijn reactie op het uitgebrachte PAL advies ook omschreef; dat we *"het bijna zonder uitzondering hebben over plekken, waar nooit een woonwijk zou zijn ontstaan, als dat de vraag was geweest."* Daarnaast vindt de provincie het van belang dat vanuit toeristisch-economisch perspectief er ook in Zuid-Holland voldoende verblijfsrecreatieve mogelijkheden zijn en blijven bestaan. De behoefte hieraan is en blijft groot, bleek uit de Marktverkenning Verblijfsrecreatie uit 2018, en is ook zo gebleken tijdens de coronacrisis. Echter, is de praktijksituatie in sommige gevallen toch (al lange tijd) anders dan het huidige beleidsmatige standpunt van de provincie.

De provincie ziet de spanning tussen beleid en praktijk die op een aantal locaties in de provincie is ontstaan. In de GS-brief van 1 juni 2021 hebben GS aangegeven hoe zij het huidige provinciale beleidsstandpunt willen aanvullen om maatwerk voor incidentiele gevallen mogelijk te maken. Deze brief bouwt voort op de eerdere GS-brief van 30 juni 2020 over Verblijfsrecreatie en relatie met bewoning, het gesprek hierover met de Statencommissie RWE in 2020, en ambtelijke vervolggesprekken in 2020 en 2021 met diverse gemeenten over dit thema.

De brief van 1 juni 2021 bevat het voornemen van GS welke aspecten zij beogen mee te wegen, bij het maken van een integrale afweging wanneer er een vraag tot bestemmingswijziging voor legalisatie tot permanent wonen bij de provincie wordt gedaan. GS beogen een provincie-brede basishouding aan te houden bij aanvragen: 'Nee, tenzij', waar dit 'Nee' was. Het basisstandpunt van de provincie betreft permanente bewoning 'Nee' als basis blijft daarmee behouden, maar via 'tenzij' is wel het ook door PS gewenste gerichte maatwerk voor specifieke gevallen mogelijk waar terugkeren naar een toeristisch-recreatieve voorziening niet meer realistisch wordt geacht. Hierbij zal sprake zijn van maatwerk waarbij het maken van een brede integrale afweging of permanente bewoning op die locatie de meest toekomstbestendige uitkomst is voor die specifieke locatie essentieel zal zijn. Voor een goede brede integrale afweging van 'tenzij' willen GS kijken naar diverse relevante aspecten; ruimtelijk, toeristisch-economisch, juridisch, financieel, verkeerskundig, veiligheid, beheer/onderhoud, enzovoorts. De preciezere lijst van aspecten maakt onderdeel uit van de brief aan PS van 1 juni 2021.

Daarbij achten GS de benoemde aspecten in de GS-brief van belang voor elke locatie in Zuid-Holland waar het vraagstuk voor omzetting naar permanent wonen speelt, om goed maatwerk te kunnen toepassen. De insteek van GS heeft niet de regionale marktindeling met een gerichte basishouding, van 'Nee'; 'Nee, tenzij' of 'Ja, mits', zoals de PAL voorstelt. Tot nu toe is hiervoor niet voor gekozen omdat het regionale marktniveau in praktijk nog te beperkt iets lijkt te zeggen over de mogelijkheid en wenselijkheid tot omzetting en/of de kansen voor herontwikkeling tot toeristisch-recreatieve locatie. Zo hebben recentelijk twee zeer succesvolle herontwikkelingen plaatsgevonden op eerder achterblijvende en min of meer afgeschreven recreatieparken in het regio-marktcluster 'landelijk Zuid-Holland': Landal-park Reeuwijkse Hout en Vakantiepark Molenwaard. Tevens betreft de indeling van ZKA een indicatieve marktindeling die (nog) geen officiële (markt)status heeft, bij een dynamische marktpraktijk die zich matig verhoudt tot vastomlijnde 'bestuurlijke' grenzen.

De provincie herkent het punt van de PAL dat inzicht in de exacte omvang van het vraagstuk lastig is. Op basis van onder andere de provinciale marktverkenning van ZKA en onze contacten met de gemeenten herkennen wij de globale inschatting die de PAL maakt. Preciezere inzichten in de omvang vragen op basis van de huidige ervaringen zeer veel locatiespecifieke kennis en gegevens. Gemeenten zijn daarvoor de belangrijkste kennishouder, ook vanuit de verbindingen die zijn hebben met bijvoorbeeld het sociaal domein en het veiligheidsdomein. De invulling en prioriteit qua inventarisatie, handhaving en beleid waar gemeenten voor verantwoordelijk zijn verschilt sterk per gemeente. Gemeenten geven daarbij vaak aan dat dit veel tijd en middelen vergt, en ook dat lange termijn oplossingen veelal moeilijk te realiseren zijn. Met onderzoeken en kennisdeling probeert de provincie gemeenten te ondersteunen bij het inzichtelijk maken van de situatie en het zoeken van oplossingen. Dit onder andere met het eerder genoemde provinciale marktverkenning en deelname van provincie en gemeenten aan het landelijke kennisnetwerk voor aanpak vakantieparken.

De aanvullende suggestie van de PARK kan een waardevolle toevoeging zijn ten behoeve van creëren van het bereiken van maatschappelijke meerwaarde, breder dan oplossingen voor de objecteigenaren alleen. Zeer belangrijk aandachtspunt bij een dergelijke verkenning betreft wel het juist stellen van de onderlinge verwachtingswaarden bij de verschillende actoren en objecteigenaren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit