



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum
Zie verzenddatum onderaan de pagina.

Ons kenmerk
PZH-2021-786824592
DOS-2018-0004360

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Parken Bilderhof en Giessenburg in Molenlanden

Geachte Statenleden,

In september heeft u gesproken over het onderwerp permanente bewoning van recreatiewoningen. Centraal stond de lijst van aspecten waarlangs GS casussen beoogt te leggen als kader bij de vraag naar omzetting van recreatieve functie naar permanente bewoning. Wij willen u met deze brief nader informeren over de parkcasussen Bilderhof en Giessenburg in gemeente Molenlanden in relatie tot de vraag van de gemeente Molenlanden om de bestemming van deze parken te wijzigen naar wonen. Dit als uitwerking van de toezegging hierop van gedeputeerde Koning in de Statencommissie Ruimte, Wonen, Economie op 8 september 2021.

In de GS-brief van 1 juni 2021 (PZH-2021-776497457) staat de lijst van aspecten als kader benoemd. Naar aanleiding van de Provinciale Statenvergadering van 22 september 2021 is dit kader op twee punten aangepast;

- Het omzetten van recreatiewoningen naar permanente bewoning zal niet van invloed zijn op de regionale woningbouwbehoefte maar op de bovenregionale woningbouwbehoefte.
- Inzicht in het eigenaarschap van de recreatiewoningen op de parken wordt als aspect toegevoegd aan het kader.

Op basis van het kader kunnen GS een voorstel doen om parken wel of niet op de nieuwe bijlage 'X' te zetten. Bijlage X 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. Uitgezonderd hiervan zijn de verblijfsrecreatieparken die zijn opgenomen in bijlage X.

Beoogde vaststelling door Provinciale Staten van Herziening Omgevingsbeleid 2021 vindt plaats in februari 2022.

Parken Giessenburg en Bilderhof

De parken Giessenburg en Bilderhof in gemeente Molenlanden zijn gebouwd in de jaren 60 en beide gelegen aan het riviertje de Giessen en maken onderdeel uit van de lintbebouwing tussen de plaatsen Giessenburg en Hardinxveld-Giessendam.

De beide parken worden tezamen in het onderstaande overzicht aan hand van de (aangevulde) lijst van aspecten uiteengezet.

- A. *Er is draagvlak om het naar wonen omzetten te beperken tot situaties waar al (langdurig) in een substantieel aandeel van het totaal aantal eenheden permanent wordt gewoond. Dit aandeel zou bijvoorbeeld 70% of meer kunnen zijn van de eenheden op een locatie waar onder andere via de bestaande persoonsgebonden gedoogvergunning wordt gewoond.*

De parken bevatten totaal 95 woningen (Bilderhof 41 en Giessenburg 54) waarvan er in het verleden voor 65 persoonsgebonden omgevingsvergunningen of beschikkingen voor bewoning zijn afgegeven door de gemeente. De gemeente Molenlanden heeft op basis van de voorgeschiedenis en onderzoek geconcludeerd dat terugkeer naar een toeristisch-recreatieve invulling zonder wonen van deze parken niet realistisch is en heeft hierop ruimtelijke scenario's voor de parken onderzocht. Het voorkeursscenario van de gemeente vormt de omzetting naar twee buurtschappen voor wonen.

- B. *Het betreft daadwerkelijk het uit de markt nemen van recreatiewoningen en moet geen vervangingsvraag oproepen die elders nieuwe recreatiewoningen zou doen ontstaan.*

Binnen de gemeente Molenlanden is het huidig aanbod aan verblijfsrecreatieparken beperkt. De gemeente werkt op basis van haar recente toeristisch-recreatieve visie aan een ontwikkelkader waardoor de gemeente kan sturen op nieuw aanbod dat aansluit bij de toekomstige behoefte en overaanbod voorkomt. Naast parken Giessenburg en Bilderhof is recentelijk voormalig camping de Put in Ottoland herontwikkeld naar Vakantiepark Molenwaard met een bijzonder marktconcept dat is gekoppeld aan Avonturenboerderij Molenwaard in Groot-Ammers.

- C. *De naar wonen omgezette objecten dienen te voldoen aan het Bouwbesluit (bestaande bouw).*

De gemeente heeft in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat alle woningen zullen moeten voldoen aan het Bouwbesluit (bestaande bouw) en heeft dit ook verwerkt in haar afspraken met de verenigingen van eigenaren (VVE) op beide parken. Onder begeleiding van de VVE wordt onderzocht wat dit precies per woning betekent, aangezien de woningen op deze parken niet seriematig zijn gebouwd. Daarmee is iedere woning uniek/anders.

- D. *De naar wonen omgezette objecten mogen geen negatieve impact hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit kan bijvoorbeeld geurcirkels van agrarische bedrijven betreffen. Ook moet rekening worden gehouden met beperkingen vanuit onder meer geluid en milieu van onder andere omliggende windmolens, (provinciale) spoor-, weg en vaarroutes.*

De parken zijn niet gelegen in de hinderzones van omliggende bedrijven/infrastructuur. Park Bilderhof ligt ten dele op de tunnelbak van de Betuweroute. Deze tunnel is destijds zo aangelegd dat dit past binnen de geldende nationale wetgeving. Zo zijn de woningen niet gelegen direct op de tunnel.

- E. Omzetting van objecten naar wonen is niet mogelijk in delen van NatuurNetwerkNederland of Natura2000 gebieden.*

De twee parken liggen niet in of in nabijheid van NNN-gebied of Natura2000-gebied.

- F. Het toepassen van verevening van de waardevermeerdering door de omzetting voor eigenaren ten behoeve van maatschappelijke meerwaarde. Hierdoor zijn opbrengsten te benutten voor bijvoorbeeld het upgraden van gezamenlijke voorzieningen op de locatie zelf of voor recreatieve doeleinden elders.*

Door de gemeente zijn in aanloop naar mogelijke herbestemming afspraken met de eigenaren gemaakt over noodzakelijke collectieve investeringen voor minimaal €500.000,- per park gefinancierd vanuit de eigenaren. Hieronder vallen onder andere de aanleg van een centrale blusleiding en riolering, maatregelen op gebied van gezamenlijke verduurzaming en ecologie uit te voeren door de VVE op beide parken. Op basis van ervaringen op het gebied van verevening in soortgelijke casussen op de Veluwe lijkt eventuele bredere afroming van mogelijke waardestijging binnen de huidige wettelijke kaders op dit moment niet mogelijk.

- G. Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.*

Naast het ontwerpbestemmingsplan zijn door de gemeente en VVE's over deze aspecten privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

- H. Er dient een verbinding te worden gemaakt met het woningbouwprogramma. Het omzetten van recreatiewoningen naar permanente bewoning heeft immers invloed op de woningvoorraad van een gemeente. In de situatie dat objecten naar wonen worden omgezet, dient dit opgenomen te worden in het woningbouwprogramma van de gemeente en woonregio.*

Conform de toezegging van gedeputeerde Koning aan Provinciale Staten op 22 september jl. zou het voorstel zijn de woningen op beide parken, totaal 95 woningen, ten laste te leggen van de bovenregionale woningbouwbehoefte.

- I. Toets aan Ladder van Duurzame Verstedelijking. De gemeente zal moeten aantonen dat het aantal woningen dat wordt toegevoegd conform de behoefte is. De gemeente kan daarbij rekening houden met de voorgestelde lijn over het meetellen van de woningaantallen.*

De woningen in parken Bilderhof en Giessenburg zijn buitendijks gelegen aan het riviertje de Giessen. Conform ons omgevingsbeleid ziet de provincie de parken op dit moment als buiten-BSD. De woningen vervullen nu een behoefte aan kleinschalig buiten verblijven/wonen. Ze vormen een vrij uniek verblijf/woonmilieu binnen de regio met woningen van maximaal 70m².

Wanneer het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar buurtschap voor wonen worden beide locaties binnen-BSD.

- J. Locaties die worden omgezet naar wonen, groter dan drie hectare, dienen conform het huidige provinciale beleid door Provinciale Staten op de lijst te worden opgenomen van drie hectare locaties.*

Aangezien de parken afzonderlijk elk groter zijn dan 3ha, zal aan PS worden voorgesteld om de parklocaties op te nemen op de 3ha-kaart.

- K. Mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid dienen meegenomen te worden in de overweging van een omzetting.*

Beide parken worden ontsloten via dezelfde lokale ontsluitingsweg als het dorp Giessenburg die uiteindelijk aansluiten op de A15 / N216. Daarnaast liggen parken Bilderhof en Giessenburg respectievelijk 800 meter en 1600 meter van treinstation Boven-Hardinxveld langs de Merwedelingelijn.

- L. Als provincie zijn wij geen voorstander van dubbelbestemmingen van wonen gecombineerd met recreatie of wijzigingen van bestemming per object. Ons lijkt dit voor de lange termijn niet werkbaar en handhaafbaar voor parkbeheerders en gemeenten. We adviseren daarom per park één plan met dezelfde gelijke eenduidige bestemming.*

De gemeente wil beide parken in geheel omzetten naar buurtschappen voor wonen.

- M. Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardevermindering door omzetting. Dit zijn belangrijke aspecten om mee te nemen in de afweging betreft eventuele omzetting naar wonen.*

De gemeente heeft sinds lange tijd contact met beide VVE's. In aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan maakte de gemeente privaatrechtelijke afspraken over de uitvoering en verantwoording van investeringen door de eigenaren en VVE's zelf. Daarnaast zijn in het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente speciale planregels opgenomen die de woningen maximeren in omvang en bescherming van de fysieke karakteristieken op de parken.

- N. Eigenaarschap in beeld (toegevoegd na PS 22 september)*

De recreatiewoningen zijn sinds midden jaren 90 volledig in eigendom van individuele eigenaren waarbij zij verplicht lid zijn van een gezamenlijke vereniging van eigenaren voor elk van de parken. De verenigingen verzorgen zelf het beheer en onderhoud van de gezamenlijke voorzieningen op de parken. De verenigingen van eigenaren zouden beide parken graag in bestemming willen omzetten naar wonen.

Conclusie

Het voorstel om de bestemming voor beide parken te wijzigen naar wonen is door GS gezien op basis van de aangepaste lijst van aspecten als kader. Op basis van de verkregen informatie welke in deze brief is uitgewerkt voldoen beide parken aan dit gestelde kader. Daarom beogen GS aan PS voor te stellen de parken Giessenburg en Bilderhof op de nieuwe bijlage X bij van de Omgevingsverordening te plaatsen, alsmede daaraan gekoppeld de plaatsing van beide parken op de 3ha-kaart in de Omgevingsverordening.



Tot slot

Gedeputeerde Staten betrachten rondom het door GS en PS complex bevonden onderwerp van permanente bewoning te acteren in een combinatie van zorgvuldigheid als snelheid. In het kader van die zorgvuldigheid is de lijst van aspecten waarlangs parken kunnen worden gelegd daarom uitgebreid in de commissie RWE op 8 september met u besproken. Aangezien 'bijlage X' als onderdeel van artikel 6.10e in onze Omgevingsverordening nog niet door PS is vastgesteld, willen wij u vragen om uw advies mee te geven aan de Integrale Commissie bij de inhoudelijke behandeling van Herziening Omgevingsbeleid 2021 en de Nota van Beantwoording op het punt van artikel 6.10e, de introductie van bijlage X en de plaatsing van parken Giessenburg en Bilderhof op bijlage X. GS is voornemens u voor te stellen deze parken op te nemen op deze nieuwe bijlage X bij de provinciale Omgevingsverordening.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

--	--

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit