



gemeente
TEYLINGEN

Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Verzenddatum
01-08-2024

zaaknummer
Z-24-384248

afdeling
Ruimte

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252
F 0252 – 783 599

Onderwerp
Permanent wonen
Recreatiepark Watertuin

uw kenmerk
-

bijlage
div.

telefoon
14 0252

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Geachte heer

Deze brief gaat over recreatiepark Watertuin in Warmond. De gemeenteraad van Teylingen wil van de provincie Zuid-Holland helderheid krijgen over de mogelijkheid van permanente bewoning op recreatiepark Watertuin.

De situatieschets is ingevuld

Op 30 mei 2024 heeft de raad van Teylingen een motie aangenomen met de strekking helderheid te krijgen over de mogelijkheid van permanente bewoning op recreatiepark Watertuin. Na onderling overleg heeft u mij het formulier 'situatieschets' aangereikt. Deze 'situatieschets' is ingevuld en als bijlage gevoegd bij deze brief.

Op basis van de situatieschets kan nu overleg plaatsvinden

Volgens de toelichting op artikel 7.45g van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn bepaalde overwegingen en aspecten relevant voor de afweging van provinciale staten om het verbod op permanente bewoning op een verblijfscreatiepark op te heffen.

De raad van de gemeente Teylingen heeft op dit moment slechts aangegeven helderheid te willen verkrijgen over de mogelijkheid van permanente bewoning op het recreatiepark Watertuin in Warmond. Om die reden is het verzoek om met ons in overleg te treden zodat op basis van de situatieschets een eerste beoordeling kan plaatsvinden om zo te bezien of aan de overwegingen en aspecten zoals genoemd in de toelichting van artikel 7.45g voldaan kan worden. Met het bespreken van de 'overwegingen en aspecten' aan de hand van de situatieschets zal namelijk inzichtelijk worden of een formeel verzoek reëel danwel haalbaar is. Mijns inziens zal met het bespreken van de overwegingen en aspecten dus ook de gevraagde helderheid van de mogelijkheid van permanent wonen op het recreatiepark inzichtelijk worden. Daar is het voor nu om te doen.

Voor het inplannen van overleg neem ik contact met u op.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Teylingen,



Domein Ruimte
Team Planvorming

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

Door:

25-07-2024

Aan: provincie Zuid-Holland



Hieronder de 'situatieschets' van het recreatiepark. In *oranje* de beantwoording op de vragenlijst van de pzh.

Situatieschets recreatiepark

Naam van het park: *Coöperatieve Vereniging Watertuin Warmond U.A.*
(Naam bestemmingsplan: *Recreatiepark Watertuin*).

Waar ligt het park? *Warmond*.

Hoe kenmerkt het gebied zich? *Het recreatiepark ligt in het veenweidegebied aansluitend aan de Boterhuispolder en de Kagerplassen, aansluitend aan het Vennemeer waar binnen de gemeente Kaag en Braassem sprake is van lintbebouwing met bestemming wonen.*

- Wat is de afstand tot de eerstvolgende kern met basisvoorzieningen?
*Recreatiepark Watertuin – Winkelhof Leiderdorp: 4,1 kilometer (auto).
Recreatiepark Watertuin – Winkelcentrum de Kopermolen Merenwijk, Leiden: 4,6 kilometer (auto). Zie bijlage 1.*
- Wat is de afstand met stikstof gevoelig Natura2000 gebieden?
*Circa 7 kilometer tot aan De Wilck.
Circa 8,5 kilometer tot aan Meijendel & Berkheide. Zie bijlage 2.*
- Hoe is de ontsluiting geregeld? *Het park wordt ontsloten via de Leidseweg. (Leidseweg ligt binnen Oud Ade, gemeente Kaag en Braassem).*



- Zijn de recreatiewoningen bereikbaar door hulpdiensten? *Ja, binnen het recreatiepark liggen verharde paden en de entree van het recreatiepark is niet voorzien van een slagboom*). Is het park openbaar toegankelijk? *Nee*.
- Hoe kwetsbaar is het gebied voor wateroverlast? *Volgens het kennisportaal klimaatadaptatie <https://overstroomik.nl> bedraagt de waterhoogte bij overstroming 1,5 meter*.
- Wat voor recreatieve mogelijkheden biedt het gebied? *Het gebied waarbinnen het recreatiepark ligt is het Kagerplassegebied waarbij de recreatiemogelijkheden in hoofdlijn bestaan uit watersport, wandel- en fietsroutes en kamperen*.

Hoe kenmerkt het park zich? *Het recreatiepark Watertuin ligt aan de Leidseweg tussen Leiderdorp en Oude Ade, buiten de bebouwde kom van de kern Warmond. Het totale oppervlak van het recreatiepark bedraagt circa 5,7 hectare. Binnen het park staan 68 recreatiewoningen en 1 burgerwoning (de voormalige dienstwoning) en is een gezamenlijke haven met ligplaatsen. De recreatiewoningen en de burgerwoning staan op zelfstandige kadastrale percelen. Elke eigenaar is ten gevolge van een kettingbeding in de notariële akte lid van de coöperatieve vereniging Watertuin. De coöperatieve vereniging Watertuin draagt (als eigenaar) zorg voor het beheer en onderhoud van de gezamenlijke buitenruimte van het park. Binnen het recreatiepark is sprake van permanente bewoning. Op basis van het bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin (vastgesteld in 2018) worden recreatiewoningen (persoonsgebonden) gebruikt voor permanente bewoning. Daarnaast is sprake permanente bewoning zonder toestemming. Zie ter aanvulling ook de beantwoording van de vragen onder 'Hoe wordt het park momenteel gebruikt?'*



- Hoe oud is het park? *Het park dateert van begin jaren '70 uit de vorige eeuw.*
- Wat is de geschiedenis van het park? *Het park is oorspronkelijk gebouwd als recreatiepark. Het vraagstuk 'recreatief gebruik - permanente bewoning' heeft altijd een rol gespeeld.*
- Welke voorzieningen zijn er aanwezig op het park? *Parkeerplaats/ haven voor pleziervaartuigen.*
- Wat is de afstand tot basisvoorzieningen? Supermarkt, huisarts etc.
Recreatiepark Watertuin – Winkelhof Leiderdorp: 4,1 kilometer (auto). Binnen het Winkelhof zijn twee supermarkten aanwezig en een diversiteit aan detailhandelszaken. Direct aansluitend aan het Winkelhof ligt Service Apotheek Boehmer en twee huisartsenpraktijken. Binnen korte afstand van het Winkelhof liggen diverse basisscholen. In Leiderdorp -tussen het Winkelhof en het recreatiepark Watertuin is ligt een school voor voortgezet speciaal onderwijs (www.leokannerpccollege.nl). Tevens in Leiderdorp (en gezien tussen het Winkelhof en het recreatiepark Watertuin) ligt het Visser 't Hooft Lyceum (biedt onderwijsniveaus mavo, havo, atheneum en gymnasium aan).

Recreatiepark Watertuin – Winkelcentrum de Kopermolen Merenwijk, Leiden: 4,6 kilometer (auto). Binnen het winkelcentrum de Kopermolen zijn twee supermarkten en diverse detailhandelszaken aanwezig. Ook is een huisartsenpraktijk en apotheek aanwezig.

- Hoe is het park ingericht? Zoals dicht of dun bebouwd? *Zie bijlage 3.*
- Zijn de units bereikbaar voor veiligheidsdiensten? *Ja, de units zijn bereikbaar voor veiligheidsdiensten. Op een tweetal plaatsen ligt zelfs verharding tot aan de dijk/ op de dijk als extra opstelplaats brandweervoertuig in relatie tot bereikbaarheid water.*

Hoe wordt het park momenteel gebruikt? *Voor recreatief gebruik en voor permanent wonen.*

- Wat is het percentage wat recreatief wordt verhuurd? *Onbekend. Dit nader toegelicht; het is niet zo dat de recreatiewoning binnen het park door één ondernemer worden verhuurd. De recreatiewoningen zijn in particulier bezit en staan op zelfstandige kadastrale percelen. Er geldt geen verplichting tot verhuur maar ook geen verbod.*
- Om hoeveel units gaat het? *68 objecten. Dit nader toegelicht; In 2018 is het bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin vastgesteld. In 2022 is de 1e herziening vastgesteld. Samengevat: binnen het park staan 68 recreatiewoningen en 1 burgerwoning. Volgens het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan mogen 27 recreatiewoningen permanent worden bewoond (persoonsgebonden).*
- Wat is de bezetting van deze units gedurende het jaar? *27 recreatiewoningen mogen op basis van het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan permanent worden bewoond maar omdat inmiddels een aantal pgb's zijn vervallen ten gevolge van natuurlijk verloop, mogen nu nog (juni 2024) 19 objecten legaal worden bewoond. Op dit moment (juni 2024) worden naast de 19 objecten die legaal worden bewoond 12 objecten bewoond zonder legale status. De bezetting van deze (in totaal) 31 objecten is jaarrond. Er is geen zicht op hoe vaak de overige particuliere eigenaren de recreatiewoningen gebruiken.*
- Wat is het percentage permanente bewoning? *46% (31 objecten).*

- Om hoeveel units gaat het? *31. Dit nader toegelicht; volgens het bestemmingsplan mogen 27 objecten permanent worden bewoond. Op dit moment - juni 2024 – worden nog 19 van de in totaal 27 objecten legaal permanent bewoond. 12 recreatiewoningen worden permanent bewoond zonder legale status.*
- Wat is het aantal persoonlijke gedoogbeschikkingen? *25 die in totaal 19 objecten bemensen (juni 2024).*
- Hoe lang bestaat deze situatie al? *Van voor 31 oktober 2003. Dit toegelicht; permanente bewoning heeft binnen recreatiepark Watertuin al vanaf oprichting van het park (begin 1970) een rol gespeeld. Op basis van het handhavingsbeleid van de gemeente Teylingen hebben personen die het wonen zijn aangevangen voor 31 oktober 2003 een gedoogbeschikking ontvangen of een persoonsgebonden omgevingsvergunning. Deze gedoogbeschikkingen en omgevingsvergunningen zijn verwerkt in het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin.*
- Wat is er gedaan om deze situatie te voorkomen of te beperken? *Vanuit het handhavingsbeleid gezien heeft de gemeente Teylingen altijd duidelijk beleid gevoerd. In 2018 heeft de raad een bestemmingsplan vastgesteld. Personen die vóór 31 oktober 2003 (peildatum op basis van handhavingsbeleid van de gemeente Teylingen) woonachtig waren binnen het recreatiepark mogen dit voortzetten.*

Wat is de uitstraling van het park? *Het park is door groene omzoming niet heel zichtbaar gezien vanuit de omgeving. Vanuit de binnenzijde van het park gezien: representatief. Van verloedering is geen sprake. Kan voor het gevoel ook een woonbuurtje zijn.*

- Wat is de doelgroep van het park? *Deze vraag is niet aan de orde. De recreatiewoningen zijn in particulier bezit.*
- Wie recreëren of wonen er? *Eigenaren. De recreatiewoningen worden dus niet bemest door doelgroepen zoals vluchtelingen of arbeidsmigranten.*
- Heeft het park te maken met ondermijning? *Deze vraag is intern uitgezet. Beantwoording volgt.*
- Wat is er door de ondernemer gedaan om eventuele verloedering tegen te gaan? *Alle eigenaren van de recreatiewoningen zijn lid van de vereniging Watertuin. De vereniging draagt zorg voor het beheer en onderhoud van het park. Enkele jaren terug is de haven vernieuwd. Onderhoud van groen en wegen vindt regulier plaats en er is geen sprake van verloedering.*
- Wat is er door de gemeente gedaan om eventuele verloedering tegen te gaan? *In 2018 is een bestemmingsplan vastgesteld met een nieuwe bebouwingsregeling met het doel uniformiteit te behouden als het gaat om de bebouwing binnen het recreatiepark.*

Waarom wil de gemeente het park omvormen? *Zie beantwoording van de vraag: ‘Waarom is ervoor gekozen om permanente bewoning te faciliteren’.*

- Welke ontwikkelpaden zijn verkend? *Voorafgaand aan de procedure bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin (waarin uiteindelijk een recreatieve bestemming in is opgenomen en permanent wonen van 27 objecten (persoonsgebonden) is in 2014 navraag gedaan naar de mogelijkheden om de recreatiebestemming om te zetten naar een woonbestemming.*
- Wat zijn de voor- en nadelen van deze ontwikkelpaden? *Deze zijn vooralsnog niet aan de orde/ onderzocht.*

- Past permanente bewoning van de recreatieparken in de visie van de gemeente? *Nee. Aanvullend en ter toelichting; de raad heeft zich drie keer uitgesproken over het gebruik van (o.a.) recreatiepark Watertuin.*
 1. *Raadsbesluit 4 februari 2016 (met dit besluit zijn uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan vastgesteld met recreatief gebruik als uitgangspunt).*
 2. *Raadsbesluit 27 september 2018 vaststellen bestemmingsplan recreatiepark Watertuin (een bestemmingsplan met recreatief gebruik van de recreatiewoningen en voor 27 objecten persoonsgebonden gebruik voor permanent wonen omdat het wonen binnen deze objecten was aangevangen voor 31 oktober 2003 (peildatum op basis van het handhavingsbeleid van Teylingen).*
 3. *Vaststellen raadsprogramma 2018-2022 (geen permanente bewoning op campings en bungalowparken).*

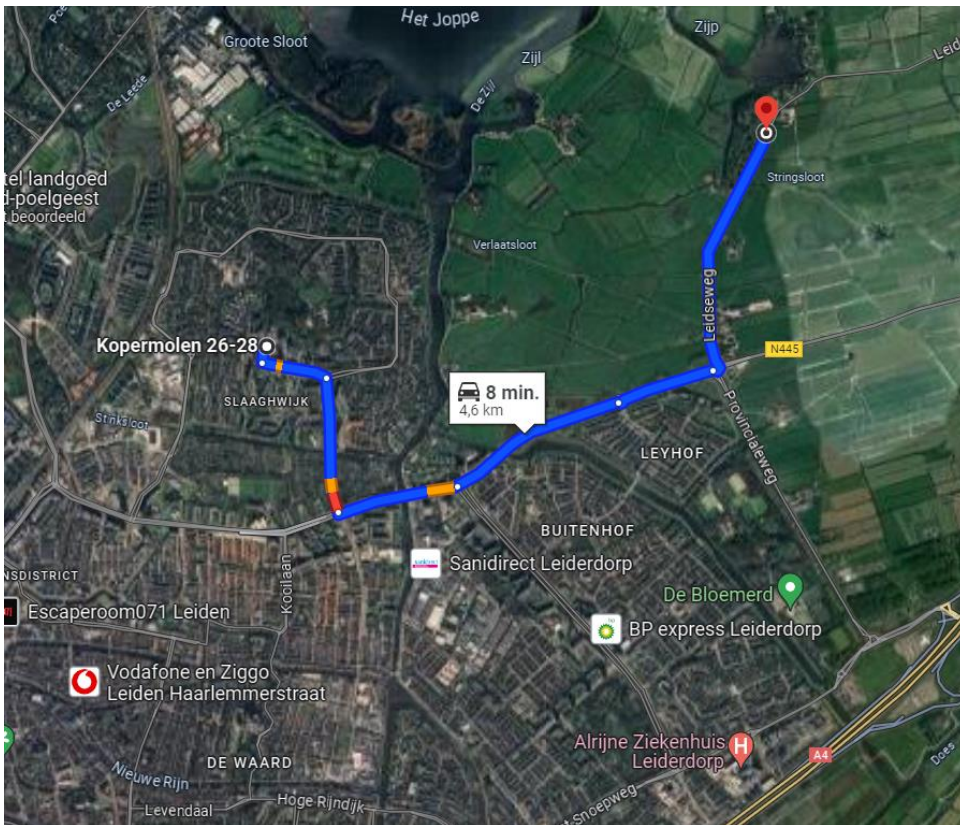
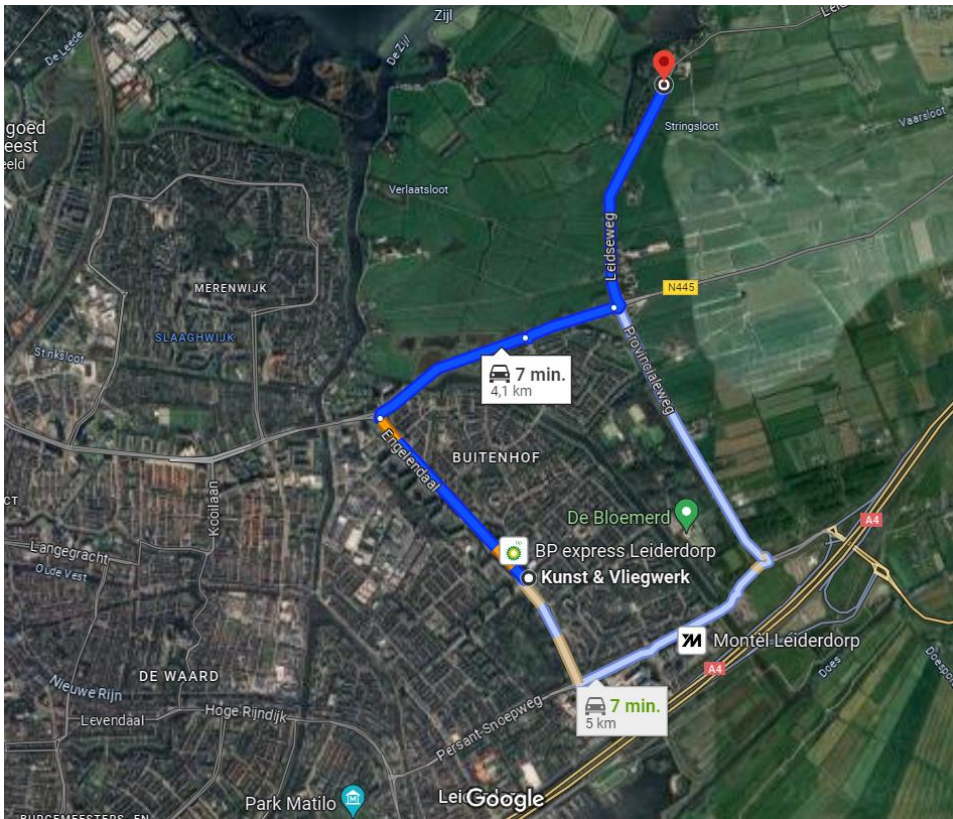
Het feitelijke beleid berust op een uitsterfregeling van het permanent wonen.

- Waarom is ervoor gekozen om permanente bewoning te faciliteren? *Deze keuze is nog niet gemaakt. De raad van Teylingen wil van de provincie helderheid krijgen over de mogelijkheid van permanent wonen binnen het recreatiepark. De raad wil die helderheid krijgen vanwege diverse redenen Zie bijlage 4. Samengevat zijn die redenen; de recreatiewoningen voldoen aan bouwtechnische eisen van het Bouwbesluit, er wordt al permamant gewoond in het recreatiepark, er is een nijpend tekort aan (betaalbare) huur- en koopwoningen, alternatieve huisvesting voor de huidige gedoogde bewoners is niet of nauwelijks beschikbaar, bewoners van het park hebben de wens om er permanent te wonen, PS pleit voor permanente bewoning van recreatieparken in onder andere gemeente Kaag en Braassem en het landelijke beleid van het demissionaire kabinet, alsmede het hoofdlijnenakkoord van de (op dat moment) formerende partijen permanente bewoning van recreatieparken mogelijk wil maken. Verwezen wordt ook naar een door Provinciale Staten aangenomen motie-1032 d.d. 22 september 2021 en motie-1270 d.d. 13 oktober 2023;*

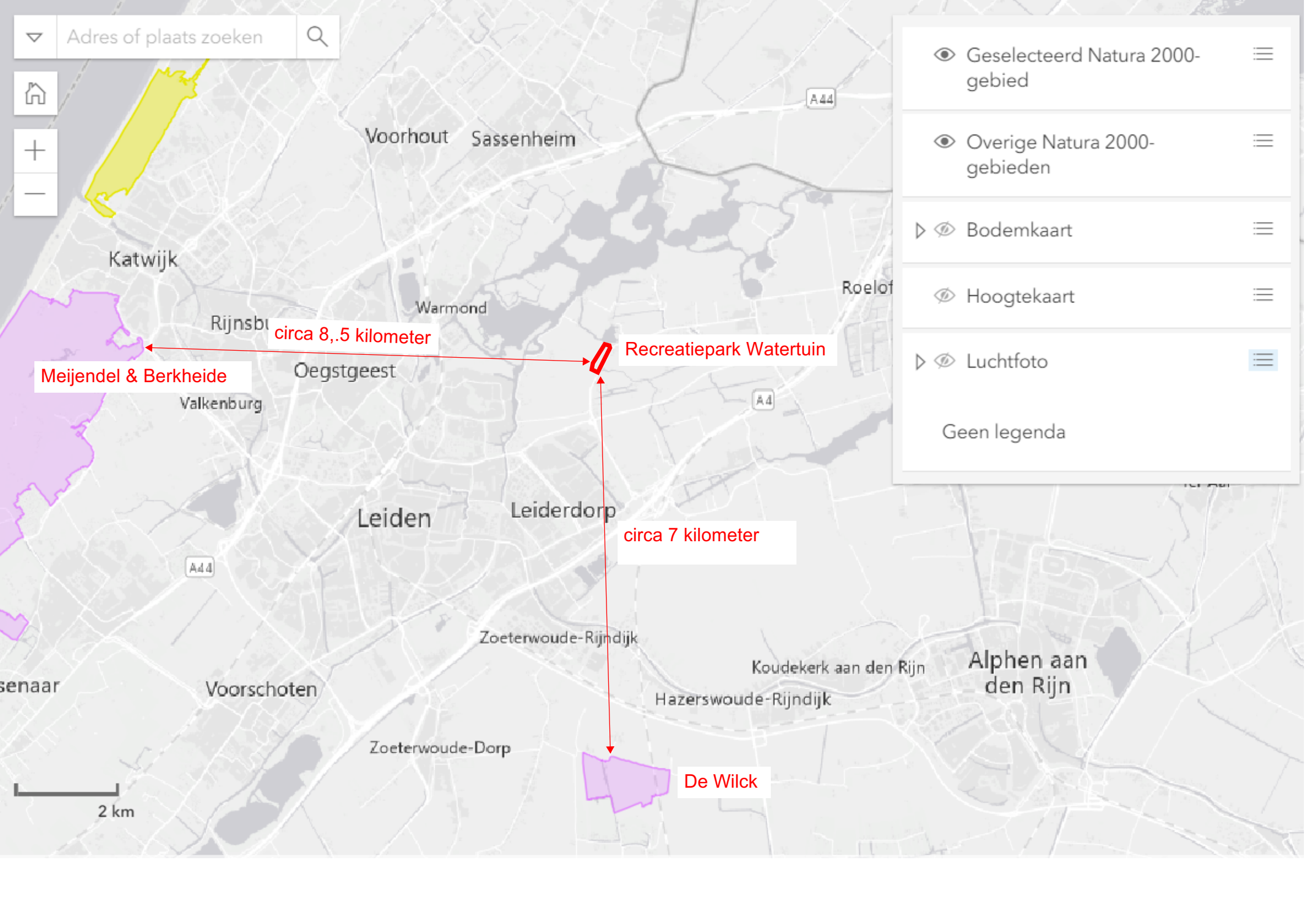
Wat zijn de gevolgen voor het recreatieve aanbod in de regio? Als het omvormen volgens de provincie mogelijk is en het bevoegd gezag maakt gebruik van haar bevoegdheid dan zal in dat geval sprake zijn van het verminderen van het aantal recreatiewoningen binnen de regio.

- *Liggen er recreatieparken in de buurt? Zie bijlage 5.*
- *Wat is het toeristische perspectief van eventuele overige parken in de regio? Zie bijlage 5.*
- *Hoe wordt een vergelijkbare uitkomst op andere parken voorkomen? Teylingen kent maar één recreatiepark met een verschijningsvorm en opzet zoals Watertuin.*
- *Is de gemeente in gesprek met nieuwe ondernemers die een park willen ontwikkelen? Nee.*
- *Worden huidige parken en nieuwe ondernemers met elkaar in contact gebracht? Zie beantwoording vorige vraag. Als er aanleiding is trachten wij altijd verbinding te creëren tussen partijen.*

Bijlage 1



Adres of plaats zoeken



circa 8,5 kilometer

Meijndel & Berkheide

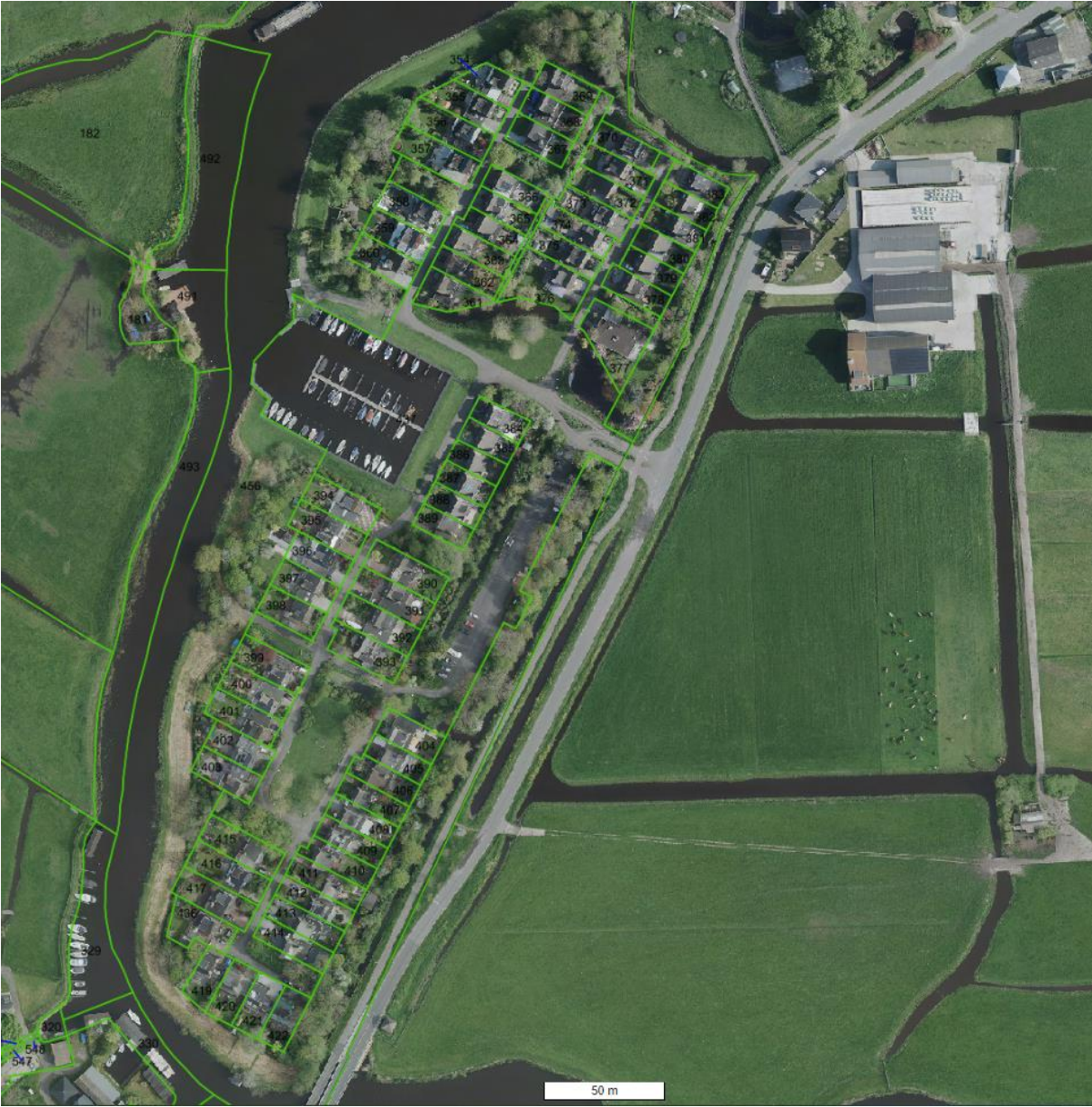
Recreatiepark Watertuin

circa 7 kilometer

De Wilck

2 km

- Geselecteerd Natura 2000-gebied
- Overige Natura 2000-gebieden
- Bodemkaart
- Hoogtekaart
- Luchtfoto
- Geen legenda





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
1 juni 2021

Ons kenmerk
PZH-2021-776497457
DOS-2018-0004360

Bijlagen
0

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Permanente bewoning recreatiewoningen

Geachte Statenleden,

In vervolg op de bespreking over permanente bewoning van recreatiewoningen in de commissie Ruimte-wonen-economie (RWE) afgelopen september, informeren wij u hiermee nader over de stand van zaken rondom dit onderwerp. In september 2020 is in de commissie RWE toegezegd dat in de commissie eerst zal worden gesproken over casussen voordat Gedeputeerde Staten met een voorstel komen over maatwerk.

Als uitwerking hiervan hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de gemeenten Goeree-Overflakkee, Molenlanden, Nieuwkoop, Noordwijk en Zuidplas. In deze gemeenten spelen vraagstukken rondom de toekomstbestendige invulling van bestaande recreatieparken. Hieronder brengen wij u allereerst samengevat op de hoogte van de uitkomsten van deze gesprekken. Mede op basis daarvan schetsen wij u vervolgens enkele lijnen die de basis kunnen zijn voor het vormgeven van het gevraagde maatwerk. Dit is een eerste uitwerking om het beleid om te vormen van een 'nee' naar een 'nee, tenzij', zoals in september 2020 met u is besproken. Ook wordt verbinding gelegd met actuele wijzigingen in het Rijksbeleid, die hiermee samenhangen.

Casussen in gemeenten

Goeree-Overflakkee

In 2018 bleek uit de provinciale marktverkenning Verblifsrecreatie dat een aanzienlijk gedeelte van het aanbod recreatieparken in onze provincie zich bevindt in de gemeente Goeree-Overflakkee. Deze gemeente zet in op recreatie-toerisme als één van haar economische motoren van het eiland. In 2019 heeft de gemeente een analyse gemaakt van de toekomst en de recreatieve potentie per recreatiepark. De meeste locaties en (grotere) recreatieparken zijn gelegen aan de west/noordkustzijde van Goeree-Overflakkee. Als toeristische gemeente zet Goeree-Overflakkee zich primair in op het versterken en behouden van de recreatief-toeristische functie van recreatiewoningen. Op parken waar voldoende recreatieve potentie is, is vanuit oogpunt van de gemeente permanente bewoning dan ook geen optie. Aan die zijde van het eiland wil de gemeente geen omzetting toestaan. Op deze parken handhaaft de gemeente de

recreatieve functie. Ook is de gemeente selectief in mogelijkheden voor uitbreiding om zo een goede balans te houden ten aanzien van de impact van toerisme en bescherming van de kust en de dorpen.

De wens voor mogelijke omzetting speelt voor acht veelal kleinere locaties aan de oostzijde van het eiland. Dit zijn oudere locaties waarop in het verleden al veel gedoogvergunningen door de gemeente zijn afgegeven. Deze locaties samen tellen een omvang van 492 eenheden waarop 181 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen waren afgegeven (stand 2019). Daarnaast zijn volgens de gemeenten veel objecten op deze locaties ook bewoond zonder gedoogvergunning. Dit betreft: Laantje van Battenoord, Nieuwe-Tonge; Recreatiepark De Ventjager, Ooltgensplaat; Bungalowpark De Plaete, Ooltgensplaat; Weipolder, Ooltgensplaat; Bungalowpark Volkerak, Ooltgensplaat; Villapark Krammer, Oude-Tonge; Bungalowpark Oostflakkee, Oude-Tonge en Waterrijk Suijssenwaerde in Oude-Tonge.

Molenlanden

Het aanbod van recreatieparken in gemeente Molenlanden is een stuk kleiner dan op Goeree-Overflakkee. De voormalige camping De Put in Ottoland wordt op dit moment toeristisch-recreatief herontwikkeld. Daarnaast zijn er de bestaande parken Bilderhof en Giessenburg langs het riviertje de Giessen. Voor deze al decennia oude parken zonder toeristisch-recreatieve voorzieningen ziet gemeente Molenlanden omzetting naar twee permanent bewoonde buurtschappen als enig realistische toekomst. Inmiddels is de gemeente de procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan gestart om dit mogelijk te maken.

Nieuwkoop

In deze gemeente zijn in totaal 17 verblijfsrecreatieparken te vinden. Voor tien parken stelt de gemeente toeristisch-recreatieve bestemming niet ter discussie. In Zevenhoven zijn zeven nabij elkaar gelegen recreatieparken waar de gemeente aangeeft dat al zeer lange tijd voor zo'n 90% procent sprake is van permanente bewoning. Dit betreft: Park Verheijen; Zomerlust; Kromme Mijdrecht; Sans Souci; Dolce Vita; Beau Rivage nr. 49-60 en Beau Rivage nr. 61-72. De gemeente geeft aan dat de recreatieparken al sinds het ontstaan in de jaren '60 niet de status van vakantiepark hebben en niet commercieel worden geëxploiteerd. De eigenaren zijn op grond van hun koopcontract of op grond van het bestemmingsplan niet verplicht hun recreatieverblijf te verhuren aan recreanten. Driekwart van de parkbewoners beschikt over een persoonsgebonden beschikking op basis van het vigerend bestemmingsplan. Er is dus sprake van permanente bewoning sinds het ontstaan van de parken.

De bewoners van deze oudere parken beschikken daarom voor een groot deel over persoonsgebonden beschikkingen en wonen hier al decennia. Met de huidige vorm van persoonsgebonden beschikkingen is het nu niet mogelijk om kinderen en nieuwe partners de recreatiewoning te laten bewonen na overlijden van de huidige bewoner(s). De gemeente zou hiervoor graag een oplossing voor willen zien.

Uit een externe analyse door de Antea Group uit 2017 in opdracht van de gemeente bleek dat een strategie gericht op wonen voor deze zeven parken het beste en het meest duurzame toekomstperspectief biedt. Dit sluit aan bij het huidige gebruik. Met relatief beperkte ingrepen zijn

de parken volgens de analyse passend te maken aan de richtlijnen die gesteld worden aan een (permanente) woonfunctie.

Noordwijk

Net als in de gemeente Goeree-Overflakkee bevindt zich ook in gemeente Noordwijk een flink deel van het aanbod aan verblijfsrecreatiewoningen in onze provincie. Voor deze gemeente vormen recreatie en toerisme met o.a. hotels, campings en recreatieparken een zeer belangrijke economische sector. Gemeente Noordwijk ziet dat verouderde parken in haar gemeente niet zo zeer permanent worden bewoond, maar wel dat recreatiewoningen meervoudig worden gebruikt. Zo worden volgens de gemeente recreatiewoningen op verschillende parken commercieel verhuurd buiten de toeristisch-recreatieve sector, bijvoorbeeld voor tijdelijke huisvesting van spoedzoekers of arbeidsmigranten.

Zuidplas

In Zuidplas liggen acht recreatieparken waarvoor de gemeente voor elk van deze parken stap-voor-stap binnen de bestaande wet- en regelgeving mee aan de slag wil gaan om de toekomstbestendigheid te vergroten. De gemeente ziet op dit moment permanent wonen voor parken niet als oplossing en verwijst hiervoor ook naar het provinciale standpunt. Het vraagstuk van permanente bewoning speelt met name bij twee naast elkaar gelegen parken in Moordrecht.

Onderzoekspilot Città Romana, gemeente Hellevoetsluis

In het kader van de intentieovereenkomst tussen Provincie Zuid-Holland, gemeente Hellevoetsluis en de Coöperatie van Eigenaren vakantiepark Città Romana heeft adviesbureau ZKA Leisure Consultants onderzoek gedaan en drie scenario's voor toekomstbestendigheid van het vakantiepark opgesteld. PS hebben op 20 april 2021 kennis kunnen nemen van de onderzoeksresultaten en in gesprek kunnen gaan met Gedeputeerde Koning en raadsleden van Hellevoetsluis. Gedeputeerde en wethouder gaven aan dat het goed is dat één van de scenario's volledig recreatief-toeristisch is. Beoogd wordt om u als Staten rond de zomer 2021 nader te informeren over de bijdrage die het onderzoek kan leveren aan brede kennis over vraagstukken rondom vakantieparken.

Elementen om maatwerk mogelijk te maken

Op basis van het gesprek in de Statencommissie afgelopen september is in de gesprekken met de vijf gemeenten gesproken over de invulling van mogelijk maatwerk door gemeenten om specifieke bestaande parken bij uitzondering om te kunnen zetten naar permanent wonen, conform de wens vanuit Provinciale Staten. In dit maatwerk spelen planologische aspecten een belangrijke rol. Daarnaast is een voldoende resterend aantal eenheden recreatiewoningen van belang. Dit zou aanvullend kunnen zijn op de bestaande provinciale beleidslijn, welke stelt dat permanente bewoning van recreatiewoningen een onwenselijke ontwikkeling is.

Met de gemeenten is van gedachte gewisseld over diverse aspecten die meespelen bij het invullen van het maatwerk. Mede op basis van deze gesprekken kwamen de volgende lijnen naar voren.

- 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.
- Het betreft daadwerkelijk het uit de markt nemen van recreatiewoningen en moet geen vervangingsvraag oproepen die elders nieuwe recreatiewoningen zou doen ontstaan.
- De naar wonen omgezette objecten dienen te voldoen aan het Bouwbesluit (bestaande bouw).
- 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.
- Omzetting van objecten naar wonen is niet mogelijk in delen van NatuurNetwerkNederland of Natura2000 gebieden.
- 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.
- Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.
- 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.
- 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.
- 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.
- Mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid dienen meegenomen te worden in de overweging van een omzetting.
- 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.
- Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardeverhoging door omzetting. Dit zijn belangrijke aspecten om mee te nemen in de afweging betreft eventuele omzetting naar wonen.

Aanpassingen in het Rijksbeleid

Het Rijk heeft het voornemen het Besluit omgevingsrecht (Bor) te wijzigen, zodat er meer ruimte komt om permanente bewoning van recreatiewoningen te legaliseren. Het gaat om een aanpassing van de zogenaamde 'kruimelregeling', die het mogelijk maakt om via een korte reguliere procedure af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 4 lid 10 Bijlage II van Het Bor. Met de voorgenomen wijziging van het Bor wordt de mogelijkheid van gemeenten om permanente bewoning van recreatiewoningen te vergunnen uitgebreid.

Om te voorkomen dat de mogelijkheid om per park maatwerk te verrichten wordt doorkruist door het verlenen van object gebonden vergunningen vanuit de voorgestelde kruimelregeling, is het wenselijk hierover regels op te nemen in de Omgevingsverordening. In de brief aan Provinciale Staten over de planning van de Herziening 2021 is aangekondigd dat wij voornemens zijn hierover een aanvulling op te stellen op de Ontwerp Herziening 2021 van het Omgevingsbeleid.

De nieuwe regeling houdt nadrukkelijk nog geen maatwerk in. Via het opnemen van regels wordt alvast een 'haakje' opgenomen in de Omgevingsverordening, zodat maatwerk (bijvoorbeeld per park) ook niet op voorhand wordt uitgesloten in de toekomst. Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om een lijst met uitgezonderde parken, die we bij (een) volgende herziening(en) kunnen vullen nadat met Provinciale Staten over het maatwerk is besproken.

Tot slot

Met deze brief hebben we een voorzet gemaakt voor uitwerking van het maatwerk, mede op basis van concrete casussen en gesprekken met diverse betrokkenen. Voor de verdere uitwerking willen wij ook u als Staten opnieuw betrekken bij dit veelzijdige vraagstuk. Wij zien er daarom naar uit hierover nader met u te spreken in de commissie RWE.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,

--

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit