



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 parken 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