

Bijlage: Afwegingspunten B, C en E t/m N recreatieparken Nieuwkoop

Afwegingspunten B, C en E t/m N uit het afwegingskader. Deze punten zouden verdere uitwerking behoeven ware het niet dat GS tot de conclusie komt dat permanente bewoning in strijd is met het Luchthavenindelingbesluit en de provinciale Omgevingsverordening. De antwoorden bieden een eerste inzicht, maar zijn niet concreet onderzocht omdat niet kan worden voldaan aan punt D van het afwegingskader.

B. Het betreft daadwerkelijk het uit de markt nemen van recreatiewoningen en moet geen vervangingsvraag oproepen die elders nieuwe recreatiewoningen zou doen ontstaan. De vervangingsvraag zou niet alleen lokaal, maar ook bovenregionaal moeten worden bekeken.

C. De naar wonen omgezette objecten dienen te voldoen aan het Bouwbesluit (bestaande bouw).
Er zal moeten worden onderzocht wat dit precies per woning zal betekenen aangezien de woningen op deze parken niet seriematig zijn gebouwd. Naast de koste voor verbouwing gaat het ook om toezicht op de daadwerkelijke verbouwing van de recreatiewoningen.

E. Omzetting van objecten naar wonen is niet mogelijk in delen van NatuurNetwerkNederland of Natura2000 gebieden.
De gemeente biedt in de door haar beoogde bestemmingswijziging geen ruimte voor uitbreiding/inbreiding op de parken en stelt dat in fysieke zin de parken niet/nauwelijks zullen veranderen, en gezien het huidige gedoogde gebruik lijkt het praktische effect op het nabijgelegen natuurgebied beperkt.

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.
In 2017 heeft de gemeente Nieuwkoop een rapport op laten stellen door Antea Group waarin een beleidsvisie met het scenario "Wonen op een park" is uitgewerkt en vastgesteld. Hoewel dit scenario strijdig is met het geldende provinciale beleid, en dit ook meermaals in gesprekken met de gemeente is aangegeven, geeft het rapport helder weer welke intenties de gemeente met betrekking tot de parken heeft. Wel ontbreekt in het scenario de uitwerking van verevening van de waardevermeerdering.

G. Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.
Met betrekking tot dit punt is in de beleidsvisie het volgende opgenomen:

"Naast het structureel adequaat beheren van de parken, zullen de belangenverenigingen in de parken ook investeringen moeten doen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, parkeren en bouw- en omgevingskwaliteit. De belangenverenigingen nemen hiermee een centrale rol op zich in de doorontwikkeling van de parken tot aantrekkelijke en zelfredzame woonparken. De brandweer heeft voor brandveiligheid op de parken een advies gegeven aan de parken. In onderlinge afstemming

zullen de parken en de brandweer maatregelenpakketten samenstellen die de brandveiligheid op het juiste peil brengen voor de beoogde woonfunctie.”

Gezien de intenties van de gemeenten en de cijfermatige inschatting die hierop is verricht lijkt dit punt realiseerbaar.

- 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.

Het proces is niet in deze fase beland.

- 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.

Het proces is niet in deze fase beland.

- 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.

Beide clusters zijn groter dan 3ha, echter is het proces niet in deze fase beland.

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

Aangezien de parken niet zullen uitbreiden/inbreiden en gezien het huidige gedoogde gebruik verwachten wij dat de druk op het bestaande wegennet bij legalisering niet verder toe zal nemen.

- 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.

Dit punt wordt door ons aangedragen als advies. Het proces is echter niet in deze fase beland.

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

Het proces is niet in deze fase beland.

- N. Eigenaarschap in beeld

De recreatiewoningen zijn allen particulier eigendom en de eigenaren zijn verplicht lid van gemeenschappelijke VVE.

Ter verduidelijking van de casus is onderstaande kaart opgenomen uit het omgevingsbeleid. Op de kaart zijn de recreatieparken Beau Rivage I en II, Zomerlust, Kromme Mijdrecht, Sans Souci en Dolce Vita uitgelicht in oranje (het zuidelijke cluster betreft ook de 8 recreatiewoningen van Park Verheijen).

